



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
БИЗНЕСИЙН ЭРХ ЗҮЙН МАСТЕРЫН ХӨТӨЛБӨР

Монгол
Дарийжавын БОЛДБАЯР

**ЗЭЭЛИЙН ХУГАЦААГ СУНГАХ БАЙДЛААР ХЭТ
ӨНДӨР ХҮҮ ТОГТООСОН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ**



Мэргэжлийн индекс
042103

Бизнесийн эрх зүйн
Мастерын зэрэг горилсон судалгааны ажил

Удирдсан
Ю.Хорлоо /Ph.D/

Улаанбаатар. 2026



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ
БИЗНЕСИЙН ЭРХ ЗҮЙН МАСТЕРЫН ХӨТӨЛБӨР



Монгол
Дарийжавын БОЛДБАЯР

ЗЭЭЛИЙН ХУГАЦААГ СУНГАХ БАЙДЛААР ХЭТ
ӨНДӨР ХҮҮ ТОГТООСОН ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЗҮЙН
ЗОХИЦУУЛАЛТ



Мэргэжлийн индекс
042103

Бизнесийн эрх зүйн
Мастерын зэрэг горилсон судалгааны ажил

Удирдагч: Ю.Хорлоо /Ph.D/

Улаанбаатар. 2026

ГАРЧГИЙН ТОВЬЁГ

МЭДЭГДЭХ ХУУДАС.....	i
ТАЛАРХАЛ.....	ii
ТОВЧ ХУРААНГУЙ	iii
ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ.....	v
ЗУРГАН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ.....	vi
ХАВСРАЛТЫН ЖАГСААЛТ	vi
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ.....	viii
УДИРТГАЛ.....	1
Судалгааны үндэслэл.....	1
Судлагдсан байдал	2
Судалгааны зорилго.....	4
Судалгааны зорилт.....	4
Судалгааны таамаглал	4
Судалгааны объект.....	4
Судалгааны хамрах хүрээ.....	4
Судалгааны шинэлэг байдал	5
БҮЛЭГ 1. ОНОЛЫН ТОЙМ	6
1.1 Гэрээний ойлголт, Монгол улсын эрх зүйн зохицуулалт	6
1.1.1 Гэрээний тухай үндсэн ойлголт.....	6
1.1.2 Эрх зүйн суурь зарчмын ойлголт	10
1.1.3 Зээлийн гэрээний эрх зүй	13
1.1.4 Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн ойлголт.....	17
БҮЛЭГ 2. САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА	25
2.1 Монгол улс дахь зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	25
2.1.1 Иргэний хуулийн зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт	25
2.1.2 Тусгай хуулийн зохицуулалт	25
2.2 Салбарын өнөөгийн байдал.....	27
БҮЛЭГ 3. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ	30
Судалгааны арга зүй	30

Судалгааны ажлын дизайн	31
БҮЛЭГ 4. СУДАЛГААНЫ ҮР ДҮН.....	32
4.1 Шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээ.....	32
4.1.1 001/ХТ2023/00038 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ	32
4.1.2 001/ХТ2021/01323 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ	34
4.1.3 001/ХТ2016/00093 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ	35
4.2 Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалт	36
4.2.1 Австри улсын эрх зүйн зохицуулалт.....	37
4.2.2 Герман улсын эрх зүйн зохицуулалт, тэдгээрийн харьцуулалт	37
4.2.3 Швейцар улсын эрх зүйн зохицуулалт	38
4.3 Асуулгын болон ярилцлагын судалгааны үр дүн	41
4.3.1 Асуулгын судалгаа.....	41
4.3.2 Асуулгын судалгааны дүгнэлт:.....	46
4.3.3 Ярилцлагын судалгаа.....	46
4.3.4 Ярилцлагын судалгааны дүгнэлт:.....	52
ДҮГНЭЛТ.....	54
САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ	56
НОМ ЗҮЙ	i
ХАВСРАЛТ:.....	iv

МЭДЭГДЭХ ХУУДАС

Энэхүү дипломын төслийг өөрийн оюуны бүтээл болохыг баталгаажуулж, зохиогчийн эрхийн аливаа зөрчилгүй болохыг баталж байна. Энэхүү дипломын төслийн зохиогчийн эрх болон түүнд хамаарах эрхийг би дангаар эзэмшинэ.

Санхүү, эдийн засгийн их сургууль (СЭЗИС) энэхүү бүтээлийг сургалт, судалгаа, ашгийн бус зорилгоор, зохиогчийн эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх үүндээс олон улсын creative commons attribution-noncommercial-noderivs (CC BY-NC-ND) лицензийн дагуу ашиглах эрхтэй.

Магистрантын нэр: Д.Болдбаяр

Гарын үсэг:

Огноо:

ТАЛАРХАЛ

Энэхүү судалгааны ажлыг хийж гүйцэтгэхэд үнэт цагаа зарцуулан туслалцаа үзүүлж өөрийн мэдлэг, ур чадвар, мэргэжлийн зөвлөгөө, санал шүүмж өгч удирдан чиглүүлсэн удирдагч багш Ю.Хорлоо /Ph.D/ болон Эрх зүйн тэнхимийн багш нартаа, гүн талархал илэрхийлж байна. Мөн энэхүү судалгааны ажлыг хийх бүхий л боломж, бололцоогоор хангасан гэр бүлийнхэн, найз нөхөд, тусалж дэмжсэн ажлын хамт олон та бүхэнд талархал илэрхийлье.

ТОВЧ ХУРААНГУЙ

Монгол улсын Иргэний хуульд гэрээний эрх чөлөөний зарчим тусгагдсан боловч уг эрх нь хууль болон нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчихгүй байх шаардлагаар хязгаарлагддаг. Түүнчлэн нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх зохицуулалт байдаг. Гэвч зээлийн гэрээний хугацааг сунгах замаар хүүг их хэмжээгээр нэмэгдүүлсэн тохиолдолд “хэт өндөр хүү тогтоосон” хэлцэл гэж үзэх эсэх, мөн ийм хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцох эрх зүйн үндэслэл, шалгуур нь хууль тогтоомж болон шүүхийн практикт төдийлөн тодорхой бус байна.

Судалгаанд эрх зүйн догматик арга, шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээ, асуулгын арга, ярилцлагын арга, гадаад улсын эрх зүйн харьцуулалтын аргыг хослуулан ашигласан. Дотоодын эрх зүйн зохицуулалтад Иргэний хуулийн 56.1.1, 282.2, 492 дугаар зүйл, мөн Банк бус санхүүгийн үйл ажиллагааны тухай хууль, Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль зэрэг тусгай зохицуулалтыг авч үзсэн. Гадаад улсын эрх зүйн харьцуулалтад Австри улсын ABGB §879, Герман улсын BGB §138, Швейцар улсын Code of Obligations Art. 20–21-ийн “good morals”, “usury”, “unfair advantage” гэсэн үзэл баримтлалыг ашиглаж, сул байдлыг ашиглах, гүйцэтгэл ба хариу гүйцэтгэлийн илт тэнцвэргүй байдал, зан суртахууны хэм хэмжээнд харш үр дагавар зэрэг шалгуурыг харьцуулан шинжилсэн.

Судалгааны үр дүнгээс үзэхэд зээлийн гэрээний хугацааг сунгах хэлцэл нь бүх тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус гэж үзэгдэхгүй. Харин сунгалтын хэлцэл байгуулагдсан нөхцөл байдал, зээлдэгчийн эдийн засгийн эмзэг байдал, мэдээллийн тэгш бус байдал, бодит сонголт байсан эсэх, сунгалтын давтамж, нийт хугацаа, нийт төлөх төлбөрийн өсөлт, зээлдүүлэгчийн тайлбарлах болон анхааруулах үүргийн биелэлт зэрэг нөхцөлийг цогцоор үнэлсэн тохиолдолд тодорхой хэлцлийг Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харш хэлцэл гэж үзэх боломжтой байна. Иймд хэт өндөр хүүг зөвхөн сарын эсхүл жилийн нэрлэсэн хүүгээр бус, харин нийт төлбөрийн бодит дарамт, сунгалтын үр дагавар, талуудын бодит тэнцвэртэй байдлын шалгуураар үнэлэх шаардлагатай байна.

Түлхүүр үг: *Зээлийн гэрээ, хугацаа сунгалт, хэт өндөр хүү, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, эрх зүйн зохицуулалт, гэрээний эрх чөлөө*

ABSTRACT

Although the principle of freedom of contract is recognized under the Civil Code of Mongolia, this freedom is not absolute and is limited by the requirement that contractual arrangements must not violate the law or generally accepted moral standards. The Civil Code also provides that transactions contrary to generally accepted moral standards may be deemed invalid. However, where the interest burden is substantially increased through the extension of a loan agreement, the legal grounds and criteria for determining whether such an arrangement constitutes an “excessively high-interest” transaction, and whether it may be declared invalid, remain insufficiently clear in both legislation and judicial practice.

This research employs a combination of legal dogmatic analysis, case analysis of court decisions, survey research, interviews, and comparative legal analysis. In examining domestic legal regulation, the study considers Articles 56.1.1, 282.2, and 492 of the Civil Code, as well as special legislation such as the Law on Non-Bank Financial Activities and the Law on the Regulation of Money Lending Activities. For the comparative legal analysis, the study refers to Austria’s ABGB §879, Germany’s BGB §138, and Articles 20–21 of the Swiss Code of Obligations, focusing on the concepts of “good morals,” “usury,” and “unfair advantage.” Through this comparison, the study analyzes criteria such as exploitation of a weaker position, clear imbalance between performance and counter-performance, and consequences contrary to moral standards.

The findings of the study indicate that a loan term extension agreement should not be considered invalid in all cases. However, when the circumstances under which the extension was concluded, the borrower’s economic vulnerability, informational asymmetry, the existence or absence of a real alternative, the frequency of extensions, the total duration of the loan, the increase in the total repayment burden, and the lender’s duty to explain and warn are assessed comprehensively, there may be theoretical and practical grounds for considering certain extension agreements as transactions contrary to generally accepted moral standards under Article 56.1.1 of the Civil Code of Mongolia. Therefore, excessively high interest should not be assessed solely on the basis of the nominal monthly or annual interest rate, but rather by considering the actual burden of total repayment, the consequences of repeated extensions, and the substantive balance between the parties.

Keyword: *loan agreement, term extension, excessively high interest, generally accepted moral standards, legal regulation, freedom of contract.*

ХҮСНЭГТЭН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын болон бусад зээлийн маргааны тоо.....	28
Хүснэгт 2. Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан хүснэгт.....	40
Хүснэгт 3. Ярилцлагын тэмдэглэл 1.....	48
Хүснэгт 4 Ярилцлагын тэмдэглэл 2.....	50

ЗУРГАН МЭДЭЭЛЛИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1. Гэрээний тухай ойлголт.....	10
Зураг 2. Зээлийн гэрээний тухай	15
Зураг 3. Харилцагч, зээлдэгчийн мэдээлэл	27
Зураг 4. Статистик мэдээлэл.....	28
Зураг 5. Асуулт 1. Судалгаанд оролцогчдийн нас.....	42
Зураг 6. Асуулт 2. Судалгаанд оролцогчдийн хүйс	42
Зураг 7. Асуулт 3. Судалгаанд оролцогчдийн боловсрол.....	42
Зураг 8. Асуулт 4. Судалгаанд оролцогчдын сарын орлого.....	42
Зураг 9. Асуулт 5. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ байгуулж байсан уу?.....	43
Зураг 10. Асуулт 6. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ, нэмэлт гэрээ байгуулж байсан бол хэдэн удаа байгуулж байсан бэ?	43
Зураг 11. Асуулт 7. Хугацаа сунгах шаардлага ямар нөхцөлд үүссэн бэ?.....	43
Зураг 12. Асуулт 8. Сунгалтын гэрээ байгуулах үед танд өөр бодит сонголт байсан гэж бодож байна уу?.....	43
Зураг 13. Асуулт 9. Та сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурахдаа нийт төлбөр, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хэрхэн өсөхийг бүрэн ойлгож байсан уу?.....	44
Зураг 14. Асуулт 10. Сунгалтын дараа таны төлөх нийт өр, хүүгийн хэмжээ хэрхэн өөрчлөгдсөн бэ?	44
Зураг 15. Асуулт 11. Сунгалтын гэрээ хийхэд дарамт, яаралтай хэрэгцээ, барьцаагаа алдах айдас зэрэг нөхцөл нөлөөлсөн үү?	44
Зураг 16. Асуулт 12. Таны бодлоор тухайн үед хийсэн таны зөвшөөрөл, хүсэлт үнэхээр сайн дурын байсан уу?	44
Зураг 17. Асуулт 13. Тухайн үед банк бус санхүүгийн байгууллага нь таны төлөх нийт дүнг ойлгомжтой тайлбарлаж өгсөн гэж боддог уу?	45
Зураг 18. Асуулт 14. Та сунгалтын гэрээ байгуулах үед өөрийгөө дарамтад орсон гэж мэдэрч байсан уу? (1–5 оноо: 1=огт үгүй, 5=Маш их).....	45
Зураг 19. Асуулт 15. Хэрэв тухайн нөхцөл байдлыг буцаах сонголт хийх боломж байсан бол та сунгалтын гэрээг дахин байгуулах байсан уу?	45

ХАВСРАЛТЫН ЖАГСААЛТ

Хавсралт 1. Асуулгын судалгааны чөлөөт хариултын нэгтгэл.....	iv
Хавсралт 2. Асуулгын судалгаа	iv
Хавсралт 3 Судалгааны ярилцлагын удирдамж	vii
Хавсралт 4 Зээлийн гэрээг сунгах гэрээ	x

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

Товчлол	Тайлбар
ББСБ	Банк бус санхүүгийн байгууллага
ИХ	Иргэний хууль
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Австрийн Иргэний хууль
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, Герман Улсын Иргэний хууль
OECD	Эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, хөгжлийн байгууллага
OP/CO	Swiss Code of Obligations, Швейцар Улсын Үүргийн тухай хууль

УДИРТГАЛ

Судалгааны үндэслэл

Иргэний эрх зүйн харилцаанд гэрээний эрх чөлөөний зарчим нь талууд гэрээ байгуулах эсэхээ өөрсдөө шийдэх, гэрээний төрөл, агуулга, нөхцөлийг харилцан тохиролцох боломжийг олгодог суурь зарчим юм. Зах зээлийн эдийн засгийн нөхцөлд иргэн, хуулийн этгээдийн бие даасан байдлыг хангах, эд хөрөнгийн тогтортой байдлыг хамгаалах ач холбогдолтой. Гэвч гэрээний эрх чөлөөг туйлын хязгааргүй эрх гэж үзэх боломжгүй бөгөөд түүнийг хууль, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, шударга ёсны зарчмаар хязгаарлан ойлгох шаардлагатай. Иймээс талуудын тохиролцоо нь зөвхөн хэлбэрийн хувьд бус, агуулга болон үр дагаврын хувьд ч эрх зүйн үнэлгээнд орж байх ёстой.

Энэхүү асуудал зээлийн гэрээний харилцаанд илүү илэрдэг. Зээлийн гэрээ нь иргэн, аж ахуйн нэгжийн санхүүгийн хэрэгцээг хангах, эдийн засгийн эргэлтийг хэвийн үргэлжлүүлэхэд чухал үүрэгтэй боловч практикт хугацаа сунгах, нэмэлт хэлцэл байгуулах, үүргийн нөхцөлийг дахин тохиролцох байдлаар зээлдэгчийн нийт төлөх төлбөр, хүүгийн хэмжээг мэдэгдэхүйц өсөх тохиолдол гарч байна. Анхны гэрээ сайн дурын үндсэн дээр байгуулагдсан ч дараагийн сунгалтын хэлцэл нь чөлөөт, тэгш, бодит тохиролцоо мөн эсэх нь эргэлзээтэй байдаг. Ялангуяа зээлдэгч төлбөрийн хүндрэлтэй нөхцөлд орсон үед хугацаа сунгах хэлцэл нь жинхэнэ сонголтын үр дүн гэхээс илүүтэй зайлшгүй байдлын нөлөөн дор хийгдсэн байх боломжтой юм.

Түүнчлэн хэт өндөр хүүгийн асуудлыг зөвхөн сарын эсхүл жилийн хувиар хэмжих нь бодит нөхцөлийг бүрэн илэрхийлж чаддаггүй. Учир нь зээлийн гэрээний хугацааг удаа дараа сунгах үед нэрлэсэн хүүгийн хувьд өөрчлөгдөөгүй мэт харагдах боловч бодит байдал дээр гэрээний нийт хугацаа сунгагдаж, улмаар зээлдэгчийн нийт төлөх хүү болон төлбөрийн дарамт нэмэгддэг. Иймээс өндөр хүүг зөвхөн нэрлэсэн хувь хэмжээнд тулгуурлан үнэлэх бус, нийт хугацаа, сунгалтын тоо, нийт төлөх төлбөрийн хэмжээ, зээлдэгчид үүсэж буй эдийн засгийн бодит ачаалал зэрэг үзүүлэлтийг хамтатган авч үзэх шаардлагатай. Өөрөөр хэлбэл, асуудлын гол үндэслэл нь хэдэн хувийн хүү тогтоосонд бус, тухайн нөхцөл зээлдэгчид бодитойгоор ямар үр дагавар бий болгосонд оршино.

Зээлийн харилцаанд талууд эрх зүйн хувьд тэгш оролцогчид мэт боловч бодит нөхцөл байдал дээр эдийн засгийн боломж, хэлцлийн нөхцөлийг ойлгох чадамж, мэдээллийн хүртээмж ижил түвшинд байдаггүй. Ялангуяа санхүүгийн хүндрэлд орсон зээлдэгч хугацааг сунгах хэлцэлд зөвшөөрөл өгч байгаа тохиолдолд түүний зөвшөөрлийг бодит утгаараа чөлөөт хүсэл зоригийн илэрхийлэл байсан эсэх асуудал гарч ирдэг.

Хэдийгээр, Иргэний хуульд гэрээний эрх чөлөөний зарчим, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндэслэл, шударга ёсны, зан суртахууны хэм хэмжээний суурь зохицуулалт тусгагдсан байдаг боловч зээлийн гэрээний хугацааг сунгах замаар бий болсон хэт өндөр хүү, нийт төлбөрийн дарамтыг ямар шалгуураар үнэлэх, нарийвчилсан зохицуулалт бүрэн төлөвшөөгүй байна.

Монгол улсын хэмжээнд 2025 оны байдлаар 577 ББСБ байдгаас зээлийн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа ББСБ 511, зөвхөн зээлийн чиглэлээр дагнан ажиллалаж байгаа ББСБ 320 байна. Мөн нийт зээлдэгчдийн тоо 2,788,075 харилцагч байдгаас харилцагчийн чанарын үзүүлэлтээр хэвийн 2,427,720, хугацаа хэтэрсэн 129,142, чанаргүй 231,213

харилцагч бүртгэгдсэн байна. (Санхүүгийн зохицуулах хороо-2025-Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын санхүүгийн тайлангийн нэгтгэлийн танилцуулга)

Зах зээл дээр сарын хүүгийн дээд хэмжээг Санхүүгийн зохицуулах хорооноос 4.5% буюу дээд хэмжээг тогтоож өгсөн байдаг боловч энэ нь олон удаагийн давтамжтай сунгалтын гэрээ байгуулах үед тус хүүгийн нийт төлбөр үндсэн зээлийн хэмжээтэй харьцуулахад үлэмж өссөн тохиолдол практикт цөөнгүй байна.

Монгол улсын хэмжээнд банк бус санхүүгийн байгууллага, мөнгөн зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэгчдийн тоо болон зээлдэгчдийн хамрах хүрээ өссөөр байгаа нь энэ асуудлын практик ач холбогдолыг улам нэмэгдүүлж байна. Санхүүгийн хүртээмжийн зорилгоор богино хугацааны зээл, цахим зээл өргөжихийн хэрээр иргэдийн санхүүгийн эмзэг байдалтай огтлолцсон, хугацаа сунгалтаас үүдэлтэй өрийн дарамтын эрдсэл нэмэгдэж байна. Иймээс хугацааг сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг гэрээний эрх чөлөөний зарчим, зан суртахууны хэм хэмжээ, шударга ёсны шаардлагатай уялдуулан судлах нь зөвхөн онолын төдийгүй хууль хэрэглээний бодит хэрэгцээ мөн юм.

Судлагдсан байдал

Зээлийн гэрээ, зээлийн хүү, гэрээний эрх чөлөөний зарчим, түүний хязгаарын асуудал нь иргэний эрх зүйн онолд хөндөгдөж ирсэн боловч зээлийн гэрээний хугацааг сунгах замаар нийт хүүгийн дарамтыг өсгөсөн хэлцлийг Монгол улсын эрх зүйн хүрээнд нэгтгэн үнэлсэн, түүнийг шийдвэрлэх талаар нарийвчилсан судалсан хууль зүйн судалгаа байхгүй байна.

Хууль зүйн доктор Б. Буянхишигийн “Хувийн эрх зүй дэх Үндсэн хуулийн нөлөө, харилцан хамаарал” 2025 оны өгүүлэлд гэрээний эрх чөлөө нь иргэний эрх зүйн суурь зарчим мөн боловч туйлын шинжтэй бус, Үндсэн хуулийн үнэт зүйл, шударга ёс, эрх тэгш байдал, хүний үндсэн эрхийг хамгаалах шаардлагатай уялдан хязгаарлагдаж болохыг тайлбарласан байна. Мөн Иргэний хуулийн 56.1.1-д буй “нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ” гэдэг нь шүүхийн үнэлэлт шаарддаг ерөнхий агуулгатай ойлголт гэж үзсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, талууд өөрсдөө зөвшөөрсөн учраас хүчинтэй гэж үзэхээс илүүтэйгээр, тухайн тохиролцооны бодит үр дагавар, талуудын тэнцвэргүй байдал, сул талын эрх ашигт үзүүлэх нөлөөг хамтатган үнэлэх асуудлыг тусгасан байна.

Хууль зүйн доктор, дэд профессор Ж. Оюунтунгалагын “Иргэний эрх зүй II”, 2022 оны бүтээлд гэрээний эрх чөлөөний ойлголт, гэрээний эрх чөлөөнд тавигдах хязгаарлалтууд, зээлийн гэрээний агуулгын талаар тодорхой тайлбарлаж өгсөн байна. Мөн “Иргэний эрх зүй” I, 2020 он. Уг бүтээлд хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын талаар тайлбарлаж өгсөн байна.

Хууль зүйн доктор, профессор Х. Доржпаламын “Гэрээний эрх зүй”, 2016 оны бүтээлд зээлийн гэрээний харилцаанд бэлэн мөнгөний хүүгийн дээд хязгаарыг Иргэний хуульд нарийвчлан тогтоох шаардлагатайг онцолсон байна. Судлаачийн үзсэнээр, хуулиар зөвшөөрөгдөх хэмжээнээс хэтрүүлсэн хүү тогтоосон зээлийн гэрээг Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан үндэслэлээр хүчингүйд тооцож, 492 дугаар зүйлд заасны дагуу

зээлсэн мөнгийг буцаан олгох эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох нь зээлийн харилцаанд иргэдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах үр нөлөөтэй талаар тусгасан байна.

Мөн хууль зүйн доктор Б. Буянхишигийн “Иргэний эрх зүйн тусгай анги”, 2010 оны бүтээлд зээлийн гэрээний хүүгийн зохицуулалтыг шинжлэхдээ хэт өндөр хүүтэй зээлийн гэрээг Иргэний хуулийн ерөнхий зохицуулалтаар хүчингүйд тооцох асуудлыг онцлон авч үзжээ. Тэрээр хуулиар тусгайлан хүүг багасган тогтоох боломж олгосон зохицуулалт нь зарим тохиолдолд зээлдүүлэгчийн ашиг сонирхолд давуу байдал үүсгэж, талуудын тэнцвэрт байдлыг алдагдуулах эрсдэлтэй гэж үзсэн байна. Судлаачийн байр суурь нь зээлдэгчийн хэрэгцээ, сул байдлыг ашиглан хэт өндөр хүү тогтоосон нөхцөлд тухайн гэрээг Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан үндэслэлээр хүчингүйд тооцож, 492 дугаар зүйлд нийцүүлэн шилжүүлсэн хөрөнгийг буцаан олгох хэлбэрийн хамгаалалт нь иргэний эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалахад илүү нийцтэй гэсэн санааг мөн адил тусгасан байна.

Дэлхийн банк, Хэрэглэгчийн эрхийн хамгаалал ба санхүүгийн боловсролын дэлхийн судалгаа, 2014 оны судлагаанд санхүүгийн байгууллага хэрэглэгчдэд зээл, бүтээгдэхүүн үйлчилгээ санал болгохын өмнө тухайн хүний санхүүгийн боломж, нөхцөл байдал, хэрэгцээг заавал үнэлэх ёстой гэсэн ойлголтод төвлөрч байна. Энэ нь хэрэглэгчдийг хэт өрөнд орохоос хамгаалах, өөрт нь тохирсон бөгөөд төлж чадахуйц санхүүгийн шийдвэр гаргахад дэмжлэг үзүүлэх зорилготой.

Мөн хариуцлагатай зээл олголт, төлбөрийн чадварын үнэлгээний асуудал нь АНУ-ын санхүүгийн хямралын дараа илүү чухал болсон гэж тайлбарлажээ. Учир нь бодит амьдрал дээр хэрэглэгчид үргэлж оновчтой шийдвэр гаргадаггүй, харин зээлдүүлэгчдийн хүү, торгууль алдангиас ашиг олох сонирхол, зээлийн мэдээллийн сул систем зэрэг нь хэт өрийг нэмэгдүүлдэг байна.

Түүнчлэн олон улс орон зээлдэгчийн эргэн төлөх чадварыг үнэлэх журам эсвэл өр, орлогын харьцаа, зээл, барьцааны харьцаа зэрэг тодорхой хязгаар тогтоох арга хэрэглэж эхэлсэн байна. Гэхдээ ийм хатуу тоон хязгаарууд үнэхээр үр дүнтэй эсэх талаар эмпирик судалгаа хангалтгүй хэвээр байгаа бөгөөд хэт хатуу босго тогтоовол бага орлоготой хүмүүсийн санхүүгийн үйлчилгээ авах боломжийг хязгаарлах эрсдэлтэй гэж дүгнэжээ.

Кейли Паджетт Уолш, Хэт өндөр хүүтэй зээлийг санхүүгийн хэлбэрт шилжүүлэх нь: санхүүжилт ба өрийн ёс зүйн асуудал, 2016 оны өгүүлэлдээ уламжлалт ойлголтоор usury буюу хэт өндөр хүү нь мөлжлөгийн шинжтэй гэж үзэгдэж байсан бол орчин үед санхүү болгон хэвийн зүйл болгож буйг шүүмжилсэн. Судлаачийн байр суурь нь өндөр хүүтэй, эмзэг байдлыг ашигласан зээлийг зөвхөн зах зээлийн үнэ гэж бус, ёс зүйн ба нийгмийн шударга ёсны асуудал гэж харах ёстой гэсэн санааг дэвшүүлжээ.

С.Дэмбэрэл доктор, профессорын “Санхүүгийн хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, зээлийн хүүгийн дээд хязгаар тогтоох, мөнгө хүүлэлтийн эсрэг зохицуулалтын талаарх олон улсын жишээнүүд” судалгааны ажилд Иргэний хуулийн 56.1.1-д хууль зөрчсөн буюу нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байхаар заасан бөгөөд энэ ойлголт нь зээлийн хэт өндөр хүүтэй гэрээний агуулгыг үнэлэхэд онцгой ач холбогдолтой. Судалгаанд

зээлдэгчийн аргагүй хэрэгцээ, санхүүгийн сул байдал, зээл олгогчийн зах зээл дэх давуу байр суурь, шударга өрсөлдөөний сул орчин зэргийг ашиглан хүү, нөхцөлийг нэг тал давамгайлсан, тулгасан тохиолдолд гэрээний эрх чөлөө, эрх тэгш, шударга байх зарчим бодитоор алдагддаг гэж үздэг. Иймд мөнгө хүүлэлтийн шинжтэй, нийгмийн шударга ёс болон нийтлэг ёс суртахууны үнэлэмжид харш санхүүгийн үйл ажиллагааг “ нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцлийн хүрээнд авч үзэх нь онол, практикийн үндэслэлтэй бөгөөд энэ нь барууны эрх зүйн good morals хэмээх үзэл баримтлалтай агуулгын хувьд ойролцоо болохыг тэмдэглэжээ.

Судалгааны зорилго

Зээлийн гэрээний хугацааг сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон эрх зүйн зохицуулалтыг судалж, хэлцлийг гэрээний эрх чөлөөний зарчим, зан суртахууны хэм хэмжээ, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндэслэлийн хүрээнд хэрхэн үнэлж болохыг тодорхойлоход оршино.

Судалгааны зорилт

1. Гэрээний эрх чөлөөний зарчим, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээний иргэний эрх зүйн хэрэглээг судлах.
2. Дотоодын хууль тогтоомж, шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийх
3. Хэт өндөр хүүг нийт төлбөр, хугацаа, эдийн засгийн үр дагавартай холбон үнэлэх боломжийг судлах

Судалгааны таамаглал

Таамаглал 1: Гэрээний эрх чөлөө, тэгш байдал, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн суурь зарчимтай уялдуулан үнэлэх тодорхой шалгуур тогтоох боломжтой.

Таамаглал 2: Монгол Улсын иргэний хууль тогтоомж дахь гэрээний эрх чөлөө, тэгш байдал, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн талаарх суурь зохицуулалтыг зээлийн гэрээний сунгалтын харилцаанд илүү уялдаатай тайлбарлаж хэрэглэвэл хэт өндөр хүү, нийт төлбөрийн дарамттай холбоотой маргааныг илүү бодитой шийдвэрлэх боломж бүрдэнэ.

Таамаглал 3: Хэт өндөр хүүг зөвхөн нэрлэсэн хүүгээр бус, нийт төлбөр, хугацааны сунгалт, эдийн засгийн бодит үр дагавартай нь холбон үнэлэх нь хугацаа сунгах замаар зээлдэгчид үүссэн дарамтыг илүү бодитой тогтоох боломжтой.

Судалгааны объект

Энэхүү судалгааны объект нь зээлийн гэрээний хугацааг сунгахтай холбоотой иргэний эрх зүйн харилцаа юм.

Судалгааны хамрах хүрээ

Энэхүү судалгаа нь хугацааг сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг Монгол улсын иргэний эрх зүйн хүрээнд судална. Судалгааны хүрээнд зээлийн гэрээ, гэрээний эрх чөлөө, хүчин төгөлдөр бус хэлцэл, зан

суртахууны хэм хэмжээг хамруулан авч үзэх бөгөөд хугацааг сунгалтын үр дүнд бий болсон хэт өрийн дарамтыг гадаадын зарим улсын туршлага, хандлагатай харьцуулан шинжилнэ.

Судалгааны шинэлэг байдал

Зээлийн гэрээ, гэрээний эрх чөлөөний зарчим, зээлийн хүүгийн асуудлыг судалсан бүтээлүүд байдаг боловч, зээлийн гэрээний хугацааг сунгах байдлаар хүүгийн дарамтыг өсгөсөн тохиолдолд тухайн хэлцлийг нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэж үзэх асуудлыг тусгайлан судалсан судалгаа хомс байна.

Иймд судалгааны зорилгын хүрээнд хугацаа сунгах хэлцэл нь бодитойгоор зээлдэгчид боломж олгож буй эсэх, эсхүл хүүгийн дарамтыг нэмэгдүүлэх хэрэгсэл болж байгаа эсэхийг асуулгын арга, ярилцлагын арга, харьцуулсан судалгааны арга болон шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх замаар судлан илрүүлж, түүнд үндсэнлэн хэт өндөр хүүгийн тодорхойлох шалгуурыг гэрээний эрх чөлөөний зарчим болон зан суртахууны хэм хэмжээний ойлголттой уялдуулан судалсан болно.

БҮЛЭГ 1. ОНОЛЫН ТОЙМ

1.1 Гэрээний ойлголт, Монгол улсын эрх зүйн зохицуулалт

1.1.1 Гэрээний тухай үндсэн ойлголт

Хэлцлийн тухай: Иргэний хуулийн 39-р зүйлд: Иргэний эрх, үүргийг үүсгэх, өөрчлөх, дуусгавар болгох зорилгоор хүсэл зоригоо илэрхийлсэн иргэн, хуулийн этгээдийн үйлдэл (эс үйлдэхүй)-г хэлцэл гэнэ хэмээн хуульчилсан. Иргэний эрх зүйн чадамжгүй этгээдийн нэрийн өмнөөс түүний хууль ёсны төлөөлөгч /эцэг, асран хамгаалагч/ хэлцэл хийнэ. Мөн чадамж нь хязгаарлагдсан этгээд хязгаарлагдаагүй чадамжийнхаа хүрээнд харгалзан дэмжигчийн зөвшөөрлөөр хэлцэл хийж болно. Хэлцэл хийснээс хойш нас барсан, эсхүл эрх зүйн бүрэн чадамжгүй болсон этгээдийн урьд нь хийсэн хэлцэл, илэрхийлэл хүсэл зоригийн илэрхийлэл хүчин төгөлдөр хэвээр байна.

Хэлцлийн хэлбэр:

- ❖ Амаар: Хэлцлийг хуульд заасан хэлбэрээр, хуульд заагаагүй бол талууд тохиролцож амаар хийж болно.
- ❖ Үйлдлээр: Нэг талын хүсэл зоригийн илэрхийллийг нөгөө тал хүлээн авснаа өөрийн тодорхой үйлдлээр илэрхийлсэн бол уг хэлцлийг бодит үйлдлээр хийгдсэн гэж үзнэ.
- ❖ Дуугай байснаар: Хууль болон гэрээнд заасан тохиолдолд хэлцэл хийх тухай саналд хариу өгөхгүй байгааг хэлцэл хийхээр хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзэж болно.
- ❖ Бичгээр: Энгийн хэлбэртэй бичгийн хэлцэл нь хүсэл зоригоо илэрхийлэгч этгээд гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болно. Ажил хэргийн хүрээнд тогтсон заншлын дагуу техникийн хэрэгслээр шууд хуулбарлан буулгасан гарын үсгийг түүний эхтэй адилтган үзэж болно. Өвчин болон бичиг үсэг мэдэхгүйн улмаас гарын үсгээ өөрөө зурж чадахгүй этгээдийн итгэмжлэлээр өөр этгээд төлөөлөн хэлцэлд гарын үсэг зурж болно.

Амаар хийх хэлцэлийг дараах тохиолдолд хийсэн гэж үзнэ.

- ❖ Хэлцлийн гол нөхцөлийн талаар талууд хэлэлцэн тохиролцсон
- ❖ Хэлцэл хийснийг нотолсон пайз, тасалбар зэрэг хэрэглэж заншсан зүйлийг олгосон
- ❖ Хууль буюу гэрээнд заасан бол хэлцэл хийх тухай саналд хариу өгөөгүй бөгөөд ийнхүү хариу өгөх тогтоосон хугацаа, эсхүл ердийн боломжит хугацаа өнгөрсөн.

Бичгээр хийх хэлцлийг дараах тохиолдолд хийсэн гэж үзнэ.

- ❖ Талууд хүсэл зоригоо илэрхийлсэн баримт бичиг үйлдэж, гарын үсэг зурсан
- ❖ Хэлцэл хийх тухай саналыг зөвшөөрсөн талын хүсэл зоригийг илэрхийлсэн захидал, цахилгаан, албан бичиг, телефакс, эдгээртэй адилтгах бусад баримт бичгийг нөгөө тал хүлээн авсан
- ❖ Хуульд зааснаар бүртгүүлэх буюу нотариатаар гэрчлүүлбэл зохих хэлцлийг ийнхүү бүртгүүлсэн буюу гэрчлүүлсэн
- ❖ Цахим хэлбэрээр хэлцэл хийх бол талууд хүсэл зоригоо илэрхийлсэн цахим баримт бичиг үйлдэж, Цахим гарын үсгийн тухай хуульд заасан цахим гарын үсэг зурсан.

Хэлцэл нь эрх зүйн харилцаанд оролцогч талуудын хүсэл зоригийн илэрхийлэл, ашиг сонирхлын давхцал, харилцан тохиролцоонд тулгуурлан үүсдэг эрх зүйн үйлдэл

юм. Талууд ижил ашиг сонирхол дээр тулгуурлан санал солилцож нэгдсэн тохиролцоонд хүрснээр хэлцэл үүсэх бөгөөд түүнийг хэрэгжүүлснээр эрх зүйн үр дагавар бий болно. Иймд хэлцэл нь дан ганц аман эсвэл бичгийн илэрхийлэл бус, харин агуулгын хувьд талуудын хүсэл зориг, хэрэгжих боломж, хууль зүйн үр нөлөөг агуулсан цогц ойлголт юм. (Доржпалам, 2016)

Хэлцэл нь хэлцлийн үр дагавар үүсгэхийн тулд хүчин төгөлдөр байна. Үүнд:

- ❖ Агуулга нь хууль зөрчөөгүй
- ❖ Эрх зүйн чадамжтай этгээд хийсэн байх ёстой
- ❖ Оролцогчийн илэрхийлэл бодит хүсэл зоригт нийцсэн
- ❖ Хуульд заасан хэлбэрээр хийгдсэн.

Үүргийн эрх зүй: Үүргийн эрх зүй нь эрх, үүрэг, хариуцлага нь салангид бус харин нэгдмэл, “хүн”-ээс үл салгах шинжтэй байна.

“Эрх” нь боломж буюу өөрт нь эерэг нөлөөлөл үүсгэж буй боломж. /Сурч боловсрох, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах/ҮХ 16/. Үүрэг- Гадагшаа чиглэгдсэн, (хүнийсгэгдсэн) бусдад шилжиж буй эерэг нөлөөлөл үзүүлэх зорилготой хүлээсэн хариуцлага./Хүүхдээ халамжлах эцэг эхийн үүрэг, хуулийг сахих, татвар төлөх ҮХ 17/. Хариуцлага- Өөрийн хүсэл зоригоос үл хамаарах (ухамсарт) үндэслэгдэх үүргийн биелэлт ба албадлага буюу үүргийг заавал биелүүлэх биелүүлээгүй тохиолдолд хариуцлага хүлээхийг хэлнэ. Албадлагын шинжтэй, нийгмийн гэрээ, хууль, байгууллагын дүрэм дээр үндэслэдэг, үр дагаврыг нь хүлээн зөвшөөрөхийг шаарддаг. Үүргийн эрх зүй гэдэг нь эдийн болон эдийн бус баялаг нэг этгээдээс нөгөө этгээдэд шилжихтэй холбоотойгоор үүрэг гүйцэтгүүлэгч болон үүрэг гүйцэтгэгчийн хооронд үүсэх харилцааг горимлон зохицуулсан эрх зүйн хэм хэмжээний нийлбэр юм. Тухайн харилцаанд оролцогчдын үүргийн нэгдлээр тодорхойлогдоно. Хуульд зааснаар үүрэг үүсэх үндэслэлийг гэм хор учруулснаас буюу деликтийн үүрэг, үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөнөөс үүсэх үүрэг, бусдын үүргийг даалгаваргүйгээр гүйцэтгэснээс үүрэг гэж ангилдаг.

ИХ-ийн 206 дугаар зүйлд “*Үүргийг тогтоосон газар, хугацаанд, зохих ёсоор, шударгаар гүйцэтгэнэ*” гэж заасан байдаг.

- ❖ Зохих ёсоор: Гэрээнд заасан газар, хугацаа, хэлэлцэн тохиролцсон арга хэлбэрээр, шударгаар буюу өргөн агуулгатай.
- ❖ Бодитойгоор хэрэгжүүлэх- Нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох эд зүйл ба гэрээнд үүргийг орлуулахгүй
- ❖ Нэг тал үүргийг өөрчлөх, гүйцэтгэхээс татгалзахгүй байх- Хууль болон гэрээнд заасан нөхцөлд л нэг тал үүргийг өөрчлөх, гүйцэтгэхээс татгалзах эрхтэй. “Эрх зүйн тогтвортой байдал”, “итгэлийг хамгаалах”
- ❖ Хамтын ажиллагааны- ИХ 220.3, Талууд өөрчлөгдсөн нөхцөл байдалд гэрээг зохицуулах арга хэмжээг тэргүүн ээлжинд авах үүрэгтэй.

Иргэний хуулийн 186 дугаар зүйл 186.1-д Хууль буюу гэрээгээр үүрэг гүйцэтгэгч нь ямар нэгэн үйлдэл хийх, эсхүл тодорхой үйлдэл хийхээс татгалзах үүргийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө хүлээх бөгөөд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь түүнээс уг үүргээ гүйцэтгэхийг шаардах эрхтэй. 186.2.Үүргийн агуулга, шинж чанарыг харгалзан

талуудын алинд ч нөгөө талын эрх, эд хөрөнгийн хувьд онцгой үүрэг ногдуулж болно. Өөрөөр хэлбэл нэг этгээд нөгөөгөөс тодорхой үйлдэл хийхийг эсвэл эс үйлдэл хийхгүй байхыг шаардах боломтжой нөхцөлд үүргийн харилцаа үүснэ хэмээн тодорхойлсон байна. Ийнхүү үүргийн харилцаа нь үүрэг гүйцэтгэгчийн хүлээсэн үүргийн хэмжээ хязгаар, хийх үйлдлийн агуулга цар хүрээг тодорхойлж байдаг.

Үүргийн гүйцэтгэл хангуулах арга, төрөл

- ❖ Анз- Үүргээ гүйцэтгээгүй тал нөгөө талдаа төлөх мөнгөн төлбөр. Анз нь торгууль, алданги гэсэн хоёр хэлбэртэй. Үүргийн 50 хувиас хэтрэхгүй байх, гэрээг бичгээр хийх
- ❖ Дэнчин- Гэрээ байгуулсны нотолгоо болгон нөгөө талдаа төлбөл зохих төлбөрт оролцуулан урьдчилан өгсөн мөнгө
- ❖ Барьцаа- Хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө, бусдын өмчлөлд шилжүүлж болох эд хөрөнгийн эрх барьцааны зүйл байна.
- ❖ Саатуулан барих-Газар, байшин болон орон сууц хөлслүүлэгч нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг биелүүлэхтэй холбоотой шаардлагаа хангуулах зорилгоор тухайн газар, байшин орон сууцанд байгаа хөлслөгчийн эд хөрөнгийг саатуулан барих эрхтэй.
- ❖ Батлан даалт- Үүрэг гүйцэтгэгчийн өмнөөс үүргийг гүйцэтгэхийг батлан даалт гэнэ.
- ❖ Баталгаа- Үүрэг гүйцэтгэгчийн хүлээсэн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар гуравдагч этгээд үүрэг гүйцэтгүүлэгчид баталгаа гаргаж болно
- ❖ Фидуци- Өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, эзэмших эрх шилжихгүй (Оюунтунгалаг, 2020, pp. 187-191)

Гэрээ тухай: Гэрээ байгуулах үйл явц нь санал гаргаснаар эхэлнэ. Улмаар нөгөө тал саналыг хүлээн зөвшөөрснөө илэрхийлснээр талуудын хүсэл зориг нэгдэж, гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх үндэслэл болно. Гэрээний онол нь хүмүүс болон байгууллагууд хэрхэн хууль ёсны гэрээ хэлцлийг байгуулах, хөгжүүлэх талаар судалдаг шинжлэх ухаан юм. Гэрээ нь хоёр буюу түүнээс дээш тал эдийн засгийн солилцоонд орохдоо ирээдүйн үйлдлийг урьдчилан тохирч, эрх үүргийн хуваарилалтыг тодорхойлох хэлбэр юм. Эдийн засгийн онолоор гэрээ нь тодорхой бус байдлыг бууруулах, зардлыг хэмнэх, харилцан ашигтай нөхцөл бүрдүүлдэх замаар ашгийг нэмэгдүүлдэг.

Гэрээний тухай онол нь эртний Ромын эрх зүй дэх “consensus буюу хэлэлцээр гэсэн агуулга илэрхийлдэг, тодорхой зорилгод хүрэхээр тохиролцсон хэлэлцээрийн онцгой нөхцөл гэж үздэг. Гэрээ гэдэг нь иргэний эрх үүргийг үүсгэх, өөрчлөх, дуусгавар болгох зорилгоор талуудын харилцан тохиролцож, тохиролцоогоо бичгийн хэлбэрээр гарын үсэг зурж баталгаажуулсан эрх зүйн баримт бичиг юм. Мөн гэрээний талууд ямар ч нөхцлийг харилцан тохиролцож гэрээнд тусгаж болно, гэсэн утгаар ойлгох бус хуулиар хориглоогүй, ухамсарт хүний ёс заншилд харшлаагүй нөхцөл л гэрээнд тусгагдсан байх ёстой. Хэрэв хуульд харш, ёс бус гэрээг маргаан үүссэн нөхцөлд шүүхийн шийдвэрээр хүчингүй болно. (Доржпалам, 2016)

Гэрээний нөхцөлийг талууд өөрсдөө чөлөөтэй тодорхойлдог боловч гэрээг хэрэгжүүлэх явцад, эсхүл гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргаан үүссэн тохиолдолд түүний агуулгыг тайлбарлах шаардлага гарч болно. Гэрээг тайлбарлах гэдэг нь гэрээний үг хэллэг, заалтын агуулга, талуудын жинхэнэ хүсэл зориг, гэрээний зорилго болон нийт бүтцийг харгалзан тухайн гэрээний утга агуулгыг тогтоох үйл ажиллагаа юм.

Иргэний хуулийн 204 дүгээр зүйлд гэрээнээс татгалзах журмыг зохицуулж, гэрээний үүргийн биелэлт алдагдсан нөхцөлд талууд хэрхэн эрхээ хэрэгжүүлэхийг тодорхойлдог. Энэхүү зохицуулалтын гол агуулга нь гэрээнээс татгалзах нь нэг талын дур мэдэн хийх үйлдэл бус, харин хууль болон гэрээнд заасан үндэслэлийн дагуу хэрэгжих ёстойг илэрхийлдэг.

Гэрээний аль нэг тал нь гэрээнээс татгазсанаас үүсэх үр дагаварын талаар Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлд *“Хууль буюу гэрээнд заасны дагуу аль нэг тал нь гэрээнээс татгалзсан бол талууд гэрээний гүйцэтгэлийг биет байдлаар нь, түүнчлэн гэрээ биелсэнээс олсон ашгийг харилцан буцааж өгөх үүрэгтэй”* хэмээн тусгасан байна.

Дараах тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн гүйцэтгэлийг биет байдлаар бус мөнгөөр нөхөн төлнө.

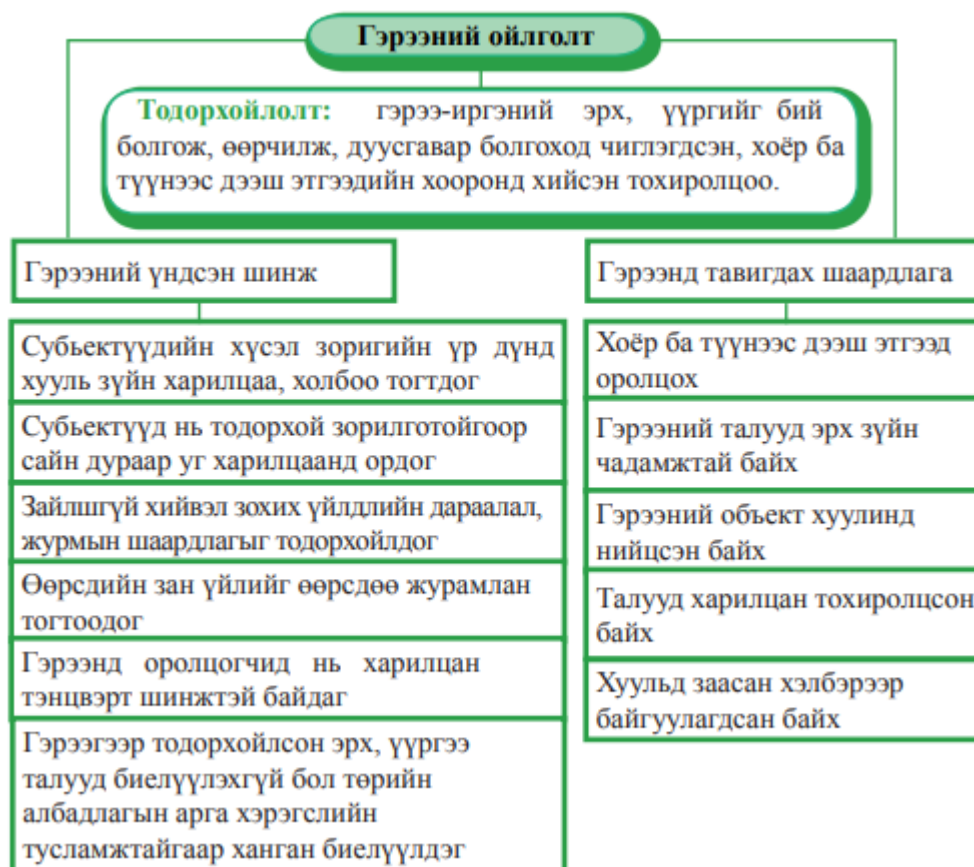
- ❖ Гүйцэтгэсэн үүргийн шинж байдлаар эргүүлэн төлөх боломжгүй
- ❖ Үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн авсан тал нь түүнийг ашиглаж байгаа буюу бусдын өмчлөлд шилжүүлсэн, эсхүл бусдын эрхээр хязгаарлсан, түүнчлэн түүнийг боловсруулах, дахин боловсруулах замаар өөрчилсөн
- ❖ Үүргийн зүйлийг ердийн элэгдэл, хорогдлоос гадуур гэмтээсэн, муутгасан, дутаасан, устгасан

Харин дараах тохиолдолд үүрэг гүйцэтгэгч нөхөн төлбөр төлөхгүй

- ❖ Гэрээгээр, үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн шилжүүлсэн зүйлийн чанарын доголдол нь үүрэг гүйцэтгэгч гэрээнээс татгалзах үндэслэл болсон бөгөөд тэрээр зүйлийг боловсруулах, дахин боловсруулах явцдаа энэхүү доголдлыг илрүүлсэн
- ❖ Гэрээний зүйл үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн буруугаас гэмтсэн, муудсан, дутсан, утсан
- ❖ Үүрэг гүйцэтгэгч гэрээний зүйлийг зохих ёсоор хадгалж, арчилж, хамгаалсаар байхад тэр нь муудсан, гэмтсэн, утсан тохиолдолд гэрээний зүйлээс үлдсэнийг нь үүрэг гүйцэтгэгчид буцааж өгнө.

Гэрээний агуулгыг тодорхойлохдоо юуны өмнө үгийн шууд утга болон хэллэгээр илэрхийлэгдсэн хүсэл зоригийг харгалзан үздэг. Харин гэрээний үг, өгүүлбэр нь олон утгатай, тодорхой бус, эсхүл маргаантай байвал тухайн гэрээний бусад заалт, ерөнхий бүтэц, талуудын хооронд тогтсон заншил, гэрээний зорилго, хэрэгцээ шаардлагыг харгалзан системтэйгээр тайлбарлах шаардлагатай болдог. Иймээс гэрээг тайлбарлах нь зөвхөн нэг үг, өгүүлбэрийн утгыг тодорхойлох төдий бус, харин гэрээний нийт агуулгыг бүхэлд нь уялдуулан ойлгох арга зүй юм. (Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй I, 2020)

Зураг 1. Гэрээний тухай ойлголт



Эх сурвалж: (Аюуш, Амаржаргалан, & Давхарбаяр, 2007, хууд. 31)

1.1.2 Эрх зүйн суурь зарчмын ойлголт

Эрх зүйн зарчим нь эрх зүйн зорилго, чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд баримтлах үндсэн чиглэл, суурь үзэл баримтлал юм. Өөрөөр хэлбэл, нийгмийн амьдралын хэрэгцээ шаардлагыг тусган, хүмүүсийн хоорондын харилцааг зохицуулахад ямар үнэт зүйл, шалгуур, хандлагыг баримтлахыг тодорхойлдог нийтлэг үндэс нь эрх зүйн зарчим болдог. Эрх зүйн зарчим нь зөвхөн хууль тогтоомжийн суурь бус, эрх зүйн ухамсар, ёс суртахууны үнэт зүйл, шударга ёсны шаардлагатай нягт холбоотой юм.

Эрх зүйн зарчим нь ардчилсан, эрх зүйт төрийн хөгжлийн чухал тулгуур бөгөөд зарим тохиолдолд хууль тогтоомжийн агуулгыг тайлбарлах, цаашдын зохицуулалтын шинэ боломжийг нээх ач холбогдолтой. Эрх зүйн зарчмыг эрх зүйн зүй тогтолт шинжээр нь:

- ❖ Жам ёсны зарчим
- ❖ Хууль ёсны зарчим
- ❖ Ёс зүйн зарчим гэж ангилж болно.

Эрх зүйн үндсэн гол зарчмуудыг авч үзье. Үүнд:

- ❖ Хүнлэг ёсны зарчим
- ❖ Нийгмийн эрх чөлөөг хангах зарчим

- ❖ Шударга ёсны зарчим
- ❖ Тэгш эрхийн зарчим
- ❖ Хууль ёсыг хангах зарчим
- ❖ Үүрэг, хариуцлагын зарчим
- ❖ Ардчилсан ёсны зарчим
- ❖ Компромиссын /зөвшилийн/ зарчим

Эрх чөлөөний зарчим: Эрх зүй нь хүмүүсийн хоорондын нийгмийн харилцаанд оролцох боломж, хүрээ хязгаар, хэрэгжих нөхцөлийг тодорхойлох замаар эрх чөлөөний бодит агуулга болдог. Эрх чөлөө нь хүсэл зориг, хэрэгцээ, ашиг сонирхлыг, нийгмийн дэг журамтай уялдуулан хэрэгжүүлэх боломж юм.

Эрх чөлөөг чанарын онцлогоор нь жам ёсны болон зүй ёсны гэж ангилан авч үздэг. Жам ёсны эрх чөлөө нь “байгаль ертөнтийн зүй тогтлоос эх сурвалжтай, заяамал, салшгүй бөгөөд төрөөс тогтоодоггүй, хуулиар хязгаарлах буюу зөрчиж болдоггүй тийм эрх чөлөө юм. Жишээ нь, амьд явах, амьдрах, шүтэх, өөрийгөө хамгаалах, аюулгүй ая тухтай байх, орон сууц, өмч, хувийн харилцааны хувьд халдашгүй байх, мэдээлэл хүлээж авах, сонгох” зэрэг эрхүүд хамаарна. Харин зүй ёсны эрх чөлөө нь “нийгмийн мөн чанараар тодорхойлогдож, төрийн зүгээс зайлшгүй тогтоож хязгаарлах ёстой тэрхүү эрх чөлөө юм. Жишээ нь, сонгох, сонгогдох, сурч боловсрох, ажил мэргэжлээ сонгох, өргөдөл гомдол гаргах” зэрэг эрхүүд хамаардаг байна.

Гэрээний эрх чөлөөний зарчим: Иргэний эрх зүйн суурь зарчмын нэг нь гэрээний эрх чөлөөний зарчим юм. Энэхүү зарчим нь талууд гэрээ байгуулах эсэх, гэрээний талаа сонгох, гэрээний агуулга, нөхцөлийг хүсэл зоригийн үндсэн дээр чөлөөтэй тодорхойлох боломжийг олгодог. Түүхэн хөгжлийн хувьд гэрээний эрх чөлөөний зарчим нь XIX зууны либерализм үзэл санаатай холбоотойгоор гэрээний эрх зүйн суурь зарчим болсон. Гэвч нийгэм, эдийн засгийн харилцаа улам бүр хөгжихийн хэрээр уг зарчмыг туйлын утгаар хэрэгжүүлэх боломж хязгаарлмагдмал болсон. Учир нь оролцогч талууд эдийн засаг, нийгмийн байдлын хувьд тэгш байх үед л энэхүү зарчим туйлын утгаараа хэрэгжих боломжтой. (Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй I, 2020)

Монгол улсын Иргэний хуульд иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын эрх тэгш, бие даасан байдал, өмчийн халдашгүй байдал, гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг үндсэн суурь болгон тусгасан байдаг. (Монгол улсын их хурал, 2002)

Шударга ёсны зарчим: Жон Ролзын “Justice as fairness” онол нь шударга ёсыг шударга нөхцөлд сонгогдсон нийгмийн зарчим гэж үздэг. Өөрөөр хэлбэл, хүмүүс өөрсдийн нийгэм, эдийн засгийн байр суурь, хөрөнгө чинээ, авьяас чадвараа мэдэхгүй нөхцөлд нийгмийн дүрмийг тогтоовол тэд хүн бүр тэгш, аюулгүй, шударга байх зарчмуудыг сонгоно гэж тайлбарладаг. Иймээс энэ онолын гол утга нь хүн бүрт тэгш суурь эрх олгох боломжийг шударгаар нээх, нийгмийн сул дорой хэсгийн ашиг сонирхлыг хамгаалах явдал юм. (Stanford encyclopedia of philosophy, 2025)

Шударга ёс гэсэн ойлголтууд нь латины Jus, Justitia буюу “тэнцвэртэй, зохистой буюу үнэн зөв тогтвортой” гэсэн утгыг илэрхийлж хэрэглэгдэж ирсэн. Эртний Ромын нэрт хууль Ульпиан, Павла, Цицерон нэр шударга ёсны эрх зүйн үндэслэлийг анхлан томъёолсон нь “Бусдад хохирол учруулахгүйгээр өөрийгөө болон өөрийн үйлдлээ

хариуцах явдал нь шударга ёс” гэж Ульпиан хэлсэн. Мөн Павла Цицерон нар “Хаана эрх зүйг тогтооно, тэнд шударга ёс ноёлно”, “Хуулиудаас шударга ёс үүсэхгүй, харин шударга ёсноос хуулиуд үүснэ” гэж үзсэн. Харин шударга ёсны философийн үндэслэл нь эртний Грекийн сэтгэгч Аристотель, Платон нар “Шударга байх гэдэг нь хамгийн энгийнээр хэлбэл хэн ч бусдын юмыг авахгүй, мөн өөрийн юмыг ч алдахгүй байх явдал”, “Хүчтэй эрх мэдэлтэй шилдэг төр хийгээд тогтвортой ухаалаг хуулиудтай байх нь ариун дээд шударга ёсны оргил” нь хэмээн номолсон байна.

Аристотель эрх зүй, шударга ёс нь салшгүй холбоотой ёс зүйн хэм хэмжээ болж, зохистой, сайн үйлийн илрэл болж хөгжих ёстойг тэмдэглэсэн байдаг. Үүнд:

- ❖ Тэнцвэрт шударга ёс: Тэгш эрхийн ирэл болж, арилжаа, солилцоны хүрээнд эд баялгийг арифметик шалгуураар үнэлж, хуваарилсан
- ❖ Хуваарилагч шударга ёс: Тэгш бус эрхийн онцлогийг тусгаж, хүний нэр төр, мэдлэг чадварыг геометрийн шалгуураар үнэлж, нийгэмд эзлэх байр суурийг хуваарилсан

Үүнээс үзэхэд шударга ёс нь тэгш эрх ба тэгш бус эрхийн зүй тогтолт байдлын зохилдоо болдог байна.

Дж.Локк, И. Кант нарын шударга ёсны талаар өгүүлэхдээ “Ямар ч хүний эдлэх эрх, эрх чөлөө нь бусдын эрхээр хязгаарлагдана”, “Хэн боловч өөрийн хүсэл сонирхол, эрх чөлөөг эдлэхдээ бусад хүний эрхэнд халдахгүй, түүнийг хөндөхгүй байх” гэж үзсэн.

Шударга ёс нь эрх чөлөө, тэгш эрх, хууль ёсны нэгдмэл байдлыг хангаж, тэдгээрийг холбох чухал зүйл юм.

Жам ёсны эрх зүйн сэтгэлгээнд шударга ёс, үнэн, ёс суртахуун, хууль ёсны ба хууль бус үйлдлийн ялгаа, мөн хүний төрөлх эрхийн тухай ойлголтууд багтдаг. Энэ онолын гол санаа нь төрөөс баталсан хууль нь зөвхөн хэлбэрийн хувьд хүчинтэй байхаас гадна агуулгын хувьд эрх зүйн мөн чанар, шударга ёс, ёс суртахууны үнэт зүйлстэй нийцсэн байх ёстой гэсэн шаардлагад оршино. Иймээс зан ёсны эрх зүйн онолоор төр, шүүх, бусад эрх мэдэл хэрэгжүүлэгч байгууллага ч жам ёсны эрх зүйн зарчимд захирагдах ёстой гэж үздэг. (Баярсайхан, Эрх зүйн онол, 2016, pp. 24-27)

Тэгш эрхийн зарчим: МЭӨ 580-500 онд эртний Грекийн нэрт сэтгэгч Пифагор тэгш эрх болон тэгш байдлын философийн үндэслэлийг анх “Тэгш байдлын мөн чанар нь тэнцүү бус зүйлийг, тэнцвэртэй зүйлээр хариулах, тэгш бус зүйлийн гаргалгааг тэгшитгэхэд чиглэгдсэн нөхцөл, хэмжээс, олонлогт оршино” гэж номложээ. Мөн Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын Ерөнхий Ассамблейн 1948 оны 12-р сарын 10-ны өдрийн 217-р тогтоолоор баталсан “Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал”-ын 1-р зүйлд: “Хүн бүр төрж мэндлэхдээ эрх чөлөөтэй адил тэгш эрхтэй, ижил нэр төртэй байна” гэж заасан бол 2-р зүйлд “Хүн бүр ... бүхий л эрх, эрх чөлөөг ямар ч ялгаваргүйгээр, арьс өнгө, хүйс, хэл шашин, улс төрийн болон бусад үзэл бодол, язгуур угсаа, бусад ялгааг эс харгалзан эдлэх ёстой. ... Тухайн улс орон ... ямар ч байдлаар хязгаарлагдмал байсан хүнийг ялгаварлаж үл болно” 7-р зүйлд: “Хүн бүр хуулийн өмнө адил тэгш бөгөөд ямар ч ялгаваргүйгээр хуулиар адилхан хамгаалуулах эрхтэй. Хүн бүр ... аливаа ялгаварлан гадуурхах үйлдэл, оролдлого, илрэл, турхиралтаас адилхан хамгаалуулах эрхтэй” гэжээ.

Тэгш эрх нь эрх зүйн салшгүй зүйл бөгөөд хүний эрх, эрх чөлөөг бодитоор хэрэгжүүлэх үндсэн нөхцөл болдог. Түүнчлэн тэгш эрхийн агуулга нь хуулийн өмнө тэгш байх, шүүхийн өмнө тэгш байх гэсэн хоёр үндсэн хэмжүүрээр илэрдэг. Хүн нийгэмд ямар байр суурь эзэлдэг, ямар хөрөнгө чинээтэй, боловсорлтой, эрх мэдэлтэй байхаас үл хамааран хууль түүнд ижил үйлчлэх ёстой. Мөн шүүхийн байгууллага маргааныг шийдвэрлэхдээ талуудыг нийгмийн байдал, албан тушаал, гарал үүсэл, итгэл үнэшилээр ялгалгүйгээр тэгш хандах шаардлагатай. Ийнхүү тэгш эрх нь эрх зүйн шударга ёсны шалгуур болж өгдөг. (Баярсайхан, 2016, pp. 33-34)

Тэгш байдлын зарчим нь иргэний эрх зүйн зохицуулалтын гол зарчмын нэг бөгөөд иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчид эрхээ хэрэгжүүлэх, үүргээ биелүүлэхдээ хууль зүйн хувьд адил тэгш нөхцөл, боломжоор хангагдахыг илэрхийлдэг. Энэхүү зарчмын дагуу иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч бүр эрх эдлэх, үүрэг хүлээхдээ тэгш байх бөгөөд тухайн этгээдийн хувийн болон нийгмийн байдал нь түүний эрх зүйн байдлыг өөрчлөх үндэслэл болохгүй. (Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй I, 2020)

Хариуцлагатай зээлдүүлэлтийн зарчим: “Responsible lending” буюу хариуцлагатай зээлдүүлэлт нь санхүүгийн байгууллага зээл санал болгохдоо зөвхөн өөрийн ашиг, эрсдэлийн тооцоонд бус, хэрэглэгчийн төлбөрийн чадвар, санхүүгийн ойлголт, өрийн дарамтад орох эрсдэлийг харгалзан үзэх ёстой гэсэн агуулгаар хэрэглэгддэг. Энэ нь санхүүгийн хэрэглэгчийн хамгааллын орчин үеийн гол зарчмуудын нэг юм.

Дэлхийн банкны Good practices for financial consumer protection баримт бичигт санхүүгийн хэрэглэгчийн хамгааллыг банк, банк бус санхүүгийн байгууллага, даатгал, үнэт цаас зэрэг санхүүгийн бүх салбарт хэрэглэгчийг хамгаалах оношилгооны хэрэгсэл гэж тодорхойлсон байдаг. (World bank, 2017)

Хэрэглээний зээлийн харилцаанд хэрэглэгч мэдээлэлтэй шийдвэр гаргах, шударга гэрээний нөхцөлөөр хангагдах, зээл төлөх чадварын үнэлгээнд үндэслэн зээл авах, хэт өрийн дарамтаас хамгаалагдах ёстой. Зээлдүүлэгч нь хэрэглэгчийн зээл төлөх чадварыг шалгах үүрэгтэй бөгөөд хэрэглэгч гэрээний үүргээ тогтвортой биелүүлэх боломжтой гэж үзсэн тохиолдолд зээл олгох ёстой. (European Commission, n.d.)

1.1.3 Зээлийн гэрээний эрх зүй

Зээлийн гэрээ: Зээлийн гэрээ нь иргэний эрх зүйн түгээмэл хэрэглэгддэг гэрээний нэг төрөл бөгөөд гэрээний эрх зүйн үндэс нь эртний ромын эрх зүйн гэрээний төрлөөс үүсэлтэй. Зээлийн гэрээний агуулга нь зээлдүүлэгч нь төрлийн шинжээр тодорхойлогдох хөрөнгийг шилжүүлэх, зээлдэгч нь буцаан төлөх үүрэг хүлээдэг. Мөн эд хөрөнгө хөлслөх, үнэ төлбөргүй ашиглуулах зэрэг бусад гэрээнээс ялгах үндсэн шалгуур нь тухайн хөрөнгийг зөвхөн эзэмшүүлэх, ашиглуулах бус, харин өмлөлд шилжүүлдгээрээ онцлогтой. Онолын хувьд зээлийн гэрээг бодит гэрээний шинжтэй гэж үздэг. Учир нь талууд зөвшилцөлд хүрэх нь хангалтгүй бөгөөд төрлийн шинжээр тодорхойлогдох хөрөнгө бодитоор шилжсэнээр үүргийн харилцаа бүрэн үүсдэг гэж ойлгогддог. (Оюунтунгалаг, 2022)

Зээлийн гэрээ нь зээлдүүлсэн мөнгө, эд зүйлийг зээлдэгчид хүлээлгэн өгснөөр байгуулсанд, зээлдэгч зээлсэн мөнгө, эд хөрөнгийг хүү, төлбөрийн хамт төлж буцаан өгөх үүргээ биелүүлснээр дуусгавар болдог. (Доржпалам, 2016)

Зээлийн гэрээг хэд хэдэн шалгуураар ангилж болно. Гэрээний объектоор нь мөнгө зээлэх гэрээ, эд хөрөнгө зээлэх гэрээ гэж ангилна. Зээл олгогч субъектийг нь харгалзан банк санхүүгийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг хуулийн этгээдээс зээлэх, хувь хүнээс зээлэх гэж ялгаж үзэж болно. Мөн зээлдэгчийн хувийн шинжээр нь хэрэглэгчийн зээл болон бизнес эрхлэгчид, аж ахуйн нэгжид олгох зээл гэж ангилдаг. Энэ ангилал нь тухайн харилцаанд хэрэглэх хуулийн зохицуулалт, хамгаалалтын хэмжээ, талуудын эрх үүргийг зөв тогтооход ач холбогдолтой. Үүнд:

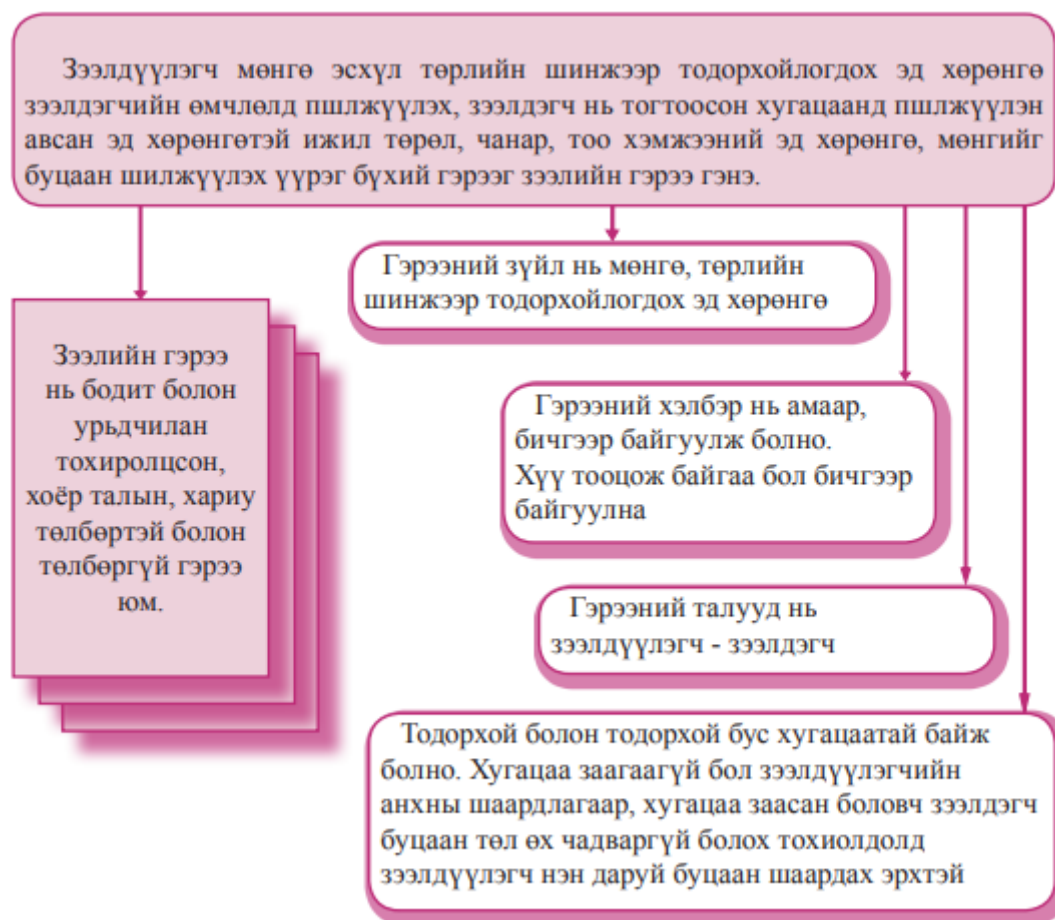
- ❖ Иргэд хоорондын зээл буюу Иргэний хуулийн 281-286
- ❖ Эрх бүхий байгууллагаас олгох зээл буюу Иргэний хуулийн 451-452-д заасан гэрээний зохицуулалтад хуульчилсан байдаг. (Буянхишиг, 2015, хууд. 123)

Зээлийн гэрээ нь бусад гэрээний нэгэн адил зөвшилцөлд тулгуурласан гэрээ юм. Иргэний хуулийн 281.1-д зааснаар *“Зээлийн гэрээгээр зээлдүүлэгч нь зээлдэгчийн өмчлөлд мөнгө буюу төрлийн шинжээр тодорхойлогдох бусад эд хөрөнгө шилжүүлэх, зээлдэгч нь шилжүүлэн авсан эд хөрөнгөтэй ижил төрөл, тоо, чанар, хэмжээний эд хөрөнгө буюу мөнгийг тохирсон хугацаанд буцаан өгөх үүргийг тус тус хүлээнэ.”*

Зээлийн гэрээнд дараах зүйлсийг тусгасан байна. Үүнд:

- ❖ Зээлийн хэмжээ
- ❖ Мөнгөн тэмдэгтийн төрөл
- ❖ Зээлийн дансны дугаар
- ❖ Зээлийн зориулалт, зээл олгох хэлбэр
- ❖ Зээлийн гэрээний хугацаа
- ❖ Зээлийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн эргүүлэн төлөх нөхцөл
- ❖ Зээлийн хүүгийн хэмжээ
- ❖ Зээлийн гэрээнд оролцогч талуудын оршин байгаа, оршин суугаа газрын хаяг
- ❖ Тохиролцсон бол үүргийн гүйцэтгэлийн хангах арга, хэлбэр
- ❖ Гэрээний нөхцөлийг өөрчлөх, гэрээг цуцлах нөхцөл
- ❖ Зээлдүүлэгч, зээлдэгчийн эрх, үүрэг, хариуцлага
- ❖ Хуулиар хориглоогүй шаардлагатай бусад зүйл

Зураг 2. Зээлийн гэрээний тухай



Эх сурвалж: (Амаржаргалан, Аюуш, & Давхарбаяр, 2007, р. 38)

“Зээлийн гэрээний онцлог:

- ❖ Зээлийн гэрээнд талууд хүү тохиролцож хүү тогтоож болно.
- ❖ Мөнгөн, эд хөрөнгийг зээлдэгчид шилжүүлэн өгснөөр эсхүл хуульд заасан хэлбэрээр гэрээг байгуулсанд тооцно.
- ❖ Гэрээг тодорхой хугацаатай байгуулсан бол зөвхөн зээлдэгчийн эд хөрөнгийн байдал доройтож, буцаан төлөх чадваргүй болсон тохиолдолд хугацаанаас нь өмнө шаардах эрхтэй.
- ❖ Зээлдүүлэгч зөвшөөрсөн нөхцөлд зээлийн хүүгийн хамт хугацаанаас нь өмнө төлөх, эсвэл шаардах эрхтэй.
- ❖ Зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр болохоор өмнө зээл авах гэж байгаа этгээд буцаан төлөх чадваргүй болох нөхцөл байдал бий болохоор байвал зээл олгохоос татгалзах эрхтэй.
- ❖ Зээлийн гэрээг ижил төсөөтэй гэрээнээс ялгах шаардлагатай. Тухайлбал, банк эрх бүхий байгууллагаас олгох зээлийн гэрээнээс гэрээний субъект, гэрээний зүйл, гэрээний хариуцлагын онцлогуудаар ялгагдаж өгдөг. Хэдийгээр зээлж авсан мөнгө, эд хөрөнгийг буцааж байгаагаараа бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэх гэрээтэй төсөөтэй хэдий ч гэрээний зүйл, агуулгаараа ялгагдана.” (Амаржаргалан, Аюуш, & Давхарбаяр, 2007)

Зээлийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг үнэлэхдээ ИХ-ийн 56-60-д тусгагдсан эрх зүйн ерөнхий зохицуулалтыг баримтлах боловч зээлийн харилцааны онцлогийг харгалзан нягтлах нь зүйтэй. Зээлийн гэрээнд хэт өндөр хүү тогтоогдсон нөхцөлд гэрээг бүхэлд нь хүчин төгөлдөр бус гэж үзэхээс илүүтэйгээр ИХ-ийн 282.2-д “*Хүүгийн хэмжээ нь зээлдэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхолд илт хохиролтойгоор тогтоогдсон бол түүний хүсэлтээр шүүх зээлийн хүүг багасгаж болно.*” зааснаар хүүгийн хэмжээг багасган тогтоох шийдэл сонгогдож буй нь зээлийн харилцааг бүхэлд нь үгүйсгэхгүйгээр үргэлжлүүлэх боломжийг олгодог. Гэвч энэхүү заалт нь нөгөө талаас эдийн засгийн хувьд давуу байр суурьтай этгээд зах зээлийн дундаж түвшнээс давсан нөхцөл тулгах эрсдлийг бүрэн шийдэж чаддаггүй. Иймээс зээлийн хүүгийн асуудлыг зөвхөн тусгай зохицуулалтын хүрээнд бус, гэрээний тэнцвэр, шударга байдал, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээтэй уялдуулан авч үзэх шаардлагатай. (Буянхишиг, 2015, хууд. 124)

Зээлийн гэрээний төрөл: ИХ-ийн 281, 282-т зааснаар аливаа этгээд мөнгө зээлэхдээ хүүтэй эсвэл хүүгүй байхаар тохирч болох тухай тусгажээ. Хүүтэй зээл нь практикт түгээмэл бөгөөд зээлдүүлэгч хөрөнгө шилжүүлэх, зээлдэгч түүнийг ашигласны төлөө хариу төлдгөөрөө солилцооны шинжтэй, хоёр талт гэрээний төрөлд хамаарна. Хүү нь заавал мөнгөн дүнгээр илэрхийлэгдэх шаардлаггүй бөгөөд бодитоор олгосон мөнгөнөөс суутгал хийх, өөр хэлбэрийн ашиг олж авах байдлаар илэрч болохыг тэмдэглэсэн байдаг. Харин хүүгүй зээл нь ихэвчлэн хувь хүмүүсийн харилцаанд тохиолддог бөгөөд, зээлдэгчид зөвхөн авсан мөнгөтэй дүйцэх хэмжээг буцаан төлөх үндсэн үүрэг үүсдэг тул нэг талт шинж нь давамгайлдаг.

Зээлийн гэрээний талуудын үндсэн эрх, үүргийг авч үзвэл зээлдүүлэгчийн гол үүрэг нь тохирсон мөнгийг зээлдэгчийн өмчлөлд шилжүүлэхэд оршино. Энэ үүргийг бэлнээр, дансаар, эсхүл гуравдагч этгээдэд төлбөр хийх замаар биелүүлж болно. Харин зээлдэгчийн үндсэн үүрэг нь, хэрэв хүүтэй зээл бол хүү төлөх, мөн зээлийг буцаан төлөх явдал юм. Хүү төлөх үүрэг нь зөвхөн тусгайлан тохиролцсон нөхцөлд үүсэх бөгөөд зээлийг буцаан төлөх үүрэг нь зээлийн гэрээний гол агуулга болдог. Иймээс зээлийг буцаан төлөх үүрэггүй тохиолдолд зээлийн харилцааны мөн чанар алдагдах үндэслэлтэй. (Буянхишиг, 2015, хууд. 126)

Зээлийн гэрээ ердийн журмаар дуусгавар болох гол үндэслэл нь зээлийг буцаан төлөх явдал юм. Харин хугацаанаас өмнө цуцлах, дуусгавар болгох асуудал нь зээл хугацаатай эсэх, түүтэй эсэхээс хамаарч өөр өөр зохицуулагдана. Хугацаагүй зээлийн хувьд зээлдүүлэгч буцаан төлөхийг шаардах эрхтэй байдаг бол хугацаатай зээлийн хувьд хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох асуудал илүү хязгаарлагдмал шинжтэй. Мөн онцгой нөхцөл байдал үүсэж, зээлдэгчийн хөрөнгийн байдал доройтох, барьцааны үнэлгээ буурах зэрэг тохиолдолд зээлдүүлэгч гэрээг цуцлах, эсхүл мөнгө шилжүүлэхээс татгалзах эрхтэй байх болохыг ИХ-ийн 284.1-д “*Зээлдэгчийн эд хөрөнгийн байдал доройтож зээлийг буцаан төлөх чадваргүй болох нөхцөл байдал бий болсон бол зээлдүүлэгч зээлийг нэн даруй буцаан шаардах эрхтэй.*” , 284.2 “*Энэ хуулийн 284.1-д заасан нөхцөл байдал зээлийн гэрээ байгуулахаас өмнө бий болсон бөгөөд зээлдэгч энэ тухай гэрээ байгуулсны дараа мэдсэн бол зээлийг нэн даруй буцаан шаардах эрх үүснэ.*” хэмээн зааснаар буцаан шаардах эрхтэй бөгөөд, гэрээ байгуулсан ч зээлийг хараахан

олгоггүй бол зээлдүүлэгч ИХ-ийн 285-д 285.1 “Зээл авах гэж байгаа талын эд хөрөнгийн байдал доройтсоны улмаас зээлийг буцаан төлөх чадваргүй болох нөхцөл бий болохоор байвал зээл олгохоор амласан этгээд зээл олгохоос татгалзах эрхтэй.” гэж заасныг баримтлан мөнгө шилжүүлэхээс татгалзах эрхтэй. (Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги, 2015, хууд. 128)

Зээлийн хүү: Зээлийн хүүгийн хэмжээг бодох, тооцох аргачлалыг Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо хамтран баталж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавьдаг. Зээлдэгч зээлийг зээлийн гэрээнд заасны дагуу төлөөгүй, эсхүл хууль, зээлийн гэрээнд заасан үндэслэлээр зээлдүүлэгчийн нэг талын санаачилгаар зээлийн гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалсан бол зээлийг бүрэн эргүүлэн төлөх хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, зээлийн гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлнө. Зээлийн хүүг зээлийг ашигласан хугацаагаар тооцно. (Монгол Улсын Их Хурал, 2021)

Зээлийн хувийн хэрэг дараах бүрдүүлбэртэй байна. Үүнд:

- ❖ Зээл олгохын хүссэн өргөдөл
- ❖ Зээлийн гэрээ
- ❖ Зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар сонгосон арга хэлбэр, түүнтэй холбогдох мэдээлэл
- ❖ Иргэн бол орлогын талаарх мэдээлэл
- ❖ Хуулийн этгээд, Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу эрх зүйн байдал нь тодорхойлогдсон этгээд бол орлогын талаарх мэдээлэл, хуульд заасны дагуу татварын байгууллагад тайлагнасан санхүүгийн тайлан
- ❖ Зээл хүсэгчийн өр, орлогын харьцааг нотолсон баримт бичиг
- ❖ Зээлийн ашиглалтыг шалгасан материал
- ❖ Зээлдэгчийн бусад зээлдүүлэгчээс авсан зээл, гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн мөнгөн төлбөрийн үүргийн талаарх зээлийн мэдээллийн сангийн мэдээлэл
- ❖ Үйл ажиллагааны ерөнхий нөхцөлд заасан болон зээлдүүлэгчээс зээл олгоход шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээлэл, баримт бичиг

1.1.4 Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн ойлголт

Хүчин төгөлдөр бус байх үндэслэлээс хамаарч хэлцлийг “хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл”, “Хүчин төгөлдөр бус гэж тооцож болох хэлцэл” хэмээн хоёр ангилна. Хэлцлийн агуулгыг тодорхойлох боложгүй бол уг хэлцлийг хийгдээгүйд тооцно.

Хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл: Анхнаасаа эрх зүйн үр дагавар үүсэхгүй бөгөөд эрх зүйн чадамжгүй, хууль, зан суртахууны хэм хэмжээ зөрчсөн хүсэл зориг ба түүний илэрхийлэл нэгдээгүй, хэлцлийн хэлбэрийг зөрчсөн зэргээр харьцангуй объектив шинжтэй байна. Өгсөн авсан зүйлээ буцаах гэвч “тухайн зүйл шударга эзэмшигчид шилжсэн” бол шударга эзэмшигчийн эрхийг хамгаална.

Хүчин төгөлдөр бус гэж тооцож болох хэлцэл: Шүүхээс тогтоох хүртэл эрх дагавар үүсгэх бөгөөд хэлцэл хийх болсон сэдэлт нь “ хуурч мэхэлсэн, андуурч төөрөгдсөн, хүч хэрэглэсэн” зэргээр харьцангуй субъектив шинжтэй учир шүхийн хяналт, оролцоо зайлшгүй шаардлагатай байдаг. Өгсөн авсан зүйлээ буцаах гэвч “ тухайн зүйл шударга эзэмшигчид шилжсэн” бол шударга эзэмшигчийн эрхийг хамгаална .

Хүчин төгөлдөр бус хэлцэл: Хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэдэг нь хэдийгээр хэлцэл байгуулагдсан хэлбэртэй боловч хуульд заасан шаардлагын хангаагүйгээс эрх зүйн үр дагавар үүсгэхгүй, эсхүл шүүхээр хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулж болох хэлцлийг ойлгоно. Хэлцэл хүчин төгөлдөр байхын тулд агуулга нь хууль зөрчөөгүй, оролцогч этгээд эрх зүйн чадвартай, хүсэл зоригийн илэрхийлэл нь бодитой, мөн хуульд заасан хэлбэрийг хангасан байх шаардлагатай. Эдгээр шаардлагын аль нэг нь хангагдаагүй тохиолдолд хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болох үндэс бүрдэнэ.

Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийг хоёр төрөлд авч үздэг. Анхнаасаа хүчин төгөлдөр бус хэлцэл бөгөөд ийм хэлцэл нь эрх зүйн үр дагавар үүсэхгүй. Маргаантай буюу шүүхээр хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулж болох хэлцэл бөгөөд энэ нь эрх ашиг нь зөрчигдсөн этгээдийн шаардалагаар шүүхийн журмаар хүчингүйд тооцогдох боломжтой байдаг. Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн эрх зүйн гол үр дагавар нь талуудыг хэлцэл байгуулахаас өмнөх байдалд нь буцаах явдал юм. Энэ нь иргэний эрх зүйн итгэл хамгаалах болоон шударга тэнцвэрийг сэргээх зорилготой. (Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй I, 2020)

Хуульд заасан тодорхой үндэслэлтэй бол хэлцэл анхнаасаа хүчин төгөлдөр бус байна. Үүнд хууль зөрчсөн, зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан, дүн үзүүлсэн, өөр хэлцлийг халхавчилсан, хөнгөмсгөөр хийсэн, эрх зүйн чадамжгүй этгээдийн хийсэн, хуулийн хэлбэр зөрчсөн зэрэг хэлцлүүд хамаарна. “Хууль зөрчсөн” гэдгийг зөвхөн хуульд шууд хориглосон тохиолдлоор ойлгохгүй, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд ил харш агуулгатай хэлцэл ч хүчин төгөлдөр бус байж болно гэж тайлбарлажээ. Ялангуяа нөгөө талын сул байдлыг ашигласан, мөлжлөгийн шинжтэй, илт тэнцвэргүй нөхцөлтэй хэлцэлд энэ шалгуур хамаарна. Үүнд хэт өндөр хүүтэй зээлийн гэрээ ч багтаж болохыг тайлбарласан байна.

Хүчин төгөлдөр бус хэлцлийг гол үр дагавар нь анхны байдалд буцаах зарчим юм. Өөрөөр хэлбэл, талуур хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгнө, боломжгүй бол үнийг төлнө. Харин буруутай этгээд бусдад хохирол учруулсан бол тэр хохирлыг мөн нөхөн төлөх үүрэгтэй. (Монгол улсын дээд шүүх, n.d.)

Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйл 56.1 дахь хэсэгт хүчин төгөлдөр бус байх хэлцлийг авч үзсэн. Үүнд:

- ❖ Хууль зөрчсөн буюу нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан
- ❖ Дүр үзүүлэн хийсэн
- ❖ Өөр хэлцлийг халхавчлах зорилгоор хийсэн
- ❖ Үнэн санаанаасаа бус, хөнгөмсгөөр хандаж, түүнийгээ илэрнэ гэж урьдаас тооцож, тодорхой хүсэл зориг илэрхийлэн хийсэн
- ❖ Эрх зүйн чадамжгүй этгээдийн хийсэн хэлцэл
- ❖ Сэтгэцийн өвчний улмаас өөрийн үйлдлийн учир холбогдолыг ойлгохгүй, өөрийгөө зөв удирдаж чадахгүй болсон иргэн эрх зүйн бүрэн чадамжгүй гэж албан ёсоор тооцогдоогүй байхдаа хийсэн
- ❖ Хуулиар тогтоосон хэлбэрийг зөрчсөн, хуульд заасан тохиолдолд зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн
- ❖ Хуулийн этгээд үйл ажиллагааныхаа үндсэн зорилгыг зөрчиж хийсэн
- ❖ Дээр дурдсан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл

Эрх зүйн хэм хэмжээ: Нийгэмд үүссэн харилцааг зохицуулах, хамгаалах зорилгоор төрөөс тогтоосон буюу зөвшөөрсөн, нийтээр дагаж мөрдөх журамт шаардлага юм. Нийгэмд зан заншил, ёс суртахуун, шашин, эдийн засаг зэрэг олон төрлийн хэм хэмжээ үйлчилдэг боловч тэдгээрийн дундаас эрх зүйн хэм хэмжээ нь онцгой байр эзэлдэг. Учир нь эрх зүйн хэм хэмжээ нь тодорхой хүрээ, нутаг дэвсгэр, этгээдэд үйлчлэхээс гадна оролцогчдын эрх, үүргийг албан ёсоор тогтоож, зөрчигдсөн тохиолдолд эрх зүйн үр дагавар үүсгэдэг онцлогтой. Мөн нийгмийн бусад хэм хэмжээтэй салшгүй холбоотой бөгөөд ёс суртахуун нь шударга ёс, хүнлэг чанар, зөв буруугийн үнэлэмжээрээ эрх зүйн агуулга, хэрэглээнд нөлөөлдөг. Зан заншил нь эрх зүйн анхны эх сурвалжийн нэг бөгөөд өнөөдөр ч зарим харилцаанд уламжлалын шинжээр хадгалагдан үлдсэн. Үүний зэрэгцээ эрх зүйн хэм хэмжээ нь төртэй нягт холбоотой бөгөөд төрийн бодлого, зохион байгуулалт, хамгаалалтын хүрээнд хэрэгжиж, нийгмийн нийтлэг ашиг сонирхол, дэг журмыг хангах үүрэгтэй. Иймээс эрх зүйн хэм хэмжээг дангаар нь бус, харин ёс суртахуун, зан заншил, төр болон нийгмийн бусад хэм хэмжээтэй уялдуулан авч үзэх нь түүний мөн чанар, ач холбогдлыг зөв ойлгоход чухал юм. (Баярсайхан, 2016)

Эрх зүйн хэм хэмжээ нь чиг үүргээрээ зохицуулах болон хамгаалах шинжтэй байдаг.

- ❖ Зохицуулах хэм хэмжээ: Нийгмийн харилцааг хэвийн явуулахын тулд оролцогчдын зан үйлийг зөвшөөрөх, хориглох, үүрэгжүүлэх, урамшуулах байдлаар чиглүүлнэ.
- ❖ Хамгаалах хэм хэмжээ: Зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх, учирч болох хохирол, сөрөг үр дагаврыг арилгах, таслан зогсооход чиглэдэг.

Нийгмийн бусад хэм хэмжээтэй холбогдох шинж байдлаар нь:

- ❖ Ёс суртахууны зарчим тусгагдсан эрх зүйн хэм хэмжээ
- ❖ Заншлын шинжтэй эрх зүйн хэм хэмжээ
- ❖ Улс төрийн агуулга бүхий эрх зүйн хэм хэмжээ
- ❖ Эдийн засгийн агуулгатай эрх зүйн хэм хэмжээ

Нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ: Иргэний эрх зүй нь хувийн эрх зүйн харилцаанд оролцогч талуудын эрх тэгш байдал, хүсэл зоригийн чөлөөт илэрхийлэл, гэрээний эрх чөлөөг хүлээн зөвшөөрдөг боловч энэ эрх чөлөө нь хязгааргүй биш юм. Монгол Улсын Үндсэн хуульд шударга ёс, эрх чөлөө, тэгш байдал, хууль дээдлэхийг төрийн үйл ажиллагааны үндсэн зарчим гэж тогтоосон нь хувийн эрх зүйн зохицуулалт ч мөн эдгээр үнэт зүйлсээс ангид байж болохгүйг илтгэнэ.

Нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ гэдэг ойлголтыг зөвхөн бичмэл хууль, дүрмийн хүрээнд хязгаарлан ойлгож болохгүй. Харин энэ нь нийгмийн харилцаанд бодитоор үйлчилж буй нийтээр болон тодорхой оролцогч бүлгийн зүгээс хүлээн зөвшөөрсөн ёс зүйн үнэлэмж, үзэл баримтлал, хэвшмэл ойлголтыг агуулсан өргөн хүрээтэй ухагдахуун юм. Иймээс уг ойлголтыг тайлбарлахдаа зөвхөн хувь хүний хувийн ёс суртахуун, зөв боловсон байдлын хэмжүүрээр бус, нийгэмд нийтлэг хүлээн зөвшөөрөгдсөн үнэлэмжийн хэрээнд авч үзэх шаардлагатай. Энэ утгаараа нийтлэг зохицуулалтын агуулгыг шүүх хууль тайлбарлах эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хөгжүүлэн тодорхойлох үүрэгтэй гэж үзэж болно. Энэ зохицуулалтыг хэрэглэхдээ тухайн хэлцлийг бүхэлд нь агуулга, зорилго, мөн чанарын хувьд нийт эрх зүйн тогтолцоонд хүлээн

зөвшөөрөгдсөн ёс суртахууны үнэт зүйлстэй харшилж байгаа эсэхээр нь үнэлэх нь чухал юм. Хэлцлийн субъектив талд хэт өндөр шалгуур тавих шаардлагагүй бөгөөд оролцогч этгээд нийтийн зан суртахуунд харш байдлыг заавал бүрэн ухамсарласан байх, эсвэлл бусдад хохирол учруулах шууд зорилготой байсан нь шийдвэрлэх нөхцөл болохгүй. Харин тухайн этгээд хэлцлийн зорилго, агуулга болон түүнийг зан суртахуунд харш гэж үзэхэд хүргэсэн бодит нөхцөл, үйл баримтуудыг зөвөөр үнэлж дүгнэх боломжтой байсан эсэх нь илүү ач холбогдолтой. (Буянхишиг, 2014, хууд. 175)

ИХ-ийн 56.1.1-д заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харш хэлцлийг практикт маш олон тохиолдолд хэрэглэж боломжтой. Иймээс практикт хамгийн элбэл тохиолдож болох иргэний хэргийг авч үзвэл. Үүнд:

- ❖ Бэлгийн харилцаанд орох, үйлчилгээ үзүүлэхтэй холбоотой хэлцэл: Нийтийн зан суртахуунд харш хэлцэл гэдэг ойлголт нь өдөр тутмын амьдралд тохиолдож болох бүх ёс суртахууны зөрчлийг хамрахгүй. Харин энэ нь гол төлөв эдийн засаг, бизнес, нийгмийн харилцаанд хэвшсэн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан тохиролцоог хамарна. Энэ утгаараа өмнөх үеүүдэд төлбөртэйгөөр бэлгийн харилцаанд орох тухай тохиролцоо нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг илт зөрчсөн үйлдэл гэж үзэгдэж байсан бол орчин үед зарим улс оронд ийм үйлчилгээ нийгмийн тодорхой хүрээнд хүлээн зөвшөөрөгдөх хандлага бий болсон гэж үзэх хэсэг бүлэг бий. Гэсэн хэдий ч зарим улсад хэн нэгэн биеэ үнэлэхтэй холбоотойгоор урьдчилан тохиролцож, тодорхой хугацаанд бэлгийн харилцаанд орохоор бэлтгэл хангаж, цаг зав гаргасан байсан ч уг тохиролцоон дээр үндэслэн нөгөө талаас бэлгийн харилцаанд орохыг албадан шаардах эрхийг зөвшөөрдөггүй. Өөрөөр хэлбэл, ийм төрлийн тохиролцоог зарим нөхцөлд хүчин төгөлдөр гэж үзэх боломжтой байсан ч бие махбод, хүний нэр төрр, эрхэмсэг оршихуйтай холбоотой үндсэн эрхийг зөрчин биелэлт шаардах эрх үүсэхгүй гэж үздэг. Энэ нь хүний эрхэмсэг оршихуйг хамгаалах зорилготой юм.
- ❖ Хахууль, шан харамж авах: Эрүүгийн хууль болон захиргааны зөрчилтэй шууд холбогдохоос гадна иргэний эрх зүйн хүрээнд ч ажилтан, албан хаагчдад шан харамж, хахууль өгөх замаар гэрээ байгуулах, эсхүл батлуулах явдал нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилна. Ялангуяа ажилтан мөнгө, шан, харамж авсны улмаас ажил олгогчид хохиролтой гэрээ байгуулах нөхцөл бүрдүүлсэн бол ийм хэлцлийг зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлтэй.
- ❖ Давамгай байдлаа ашиглаж тэгш бус хэлцэл хийх: Практикт хэт давамгай, эсхүл монополь байдлаа ашиглан эсрэг талдаа илт алдагдалтай нөхцөл бүхий гэрээ байгуулахыг нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харш гэж үздэг. Үүнтэй адил барьцаа, баталгаа зэрэг үүргийн гүйцэтгэлийг хангах аргыг зээлийн хэмжээнээс үлэмж давуулан тогтоох нь эсрэг талын эдийн засгийн эрх чөлөөг хэт хязгаарласан шинжтэй байж болно. Мөн зээлдэгчийн хэрэгцээт байдлыг ашиглан зээлийн хүүг хэт өндөр тогтоох явдал нь бодит байдал дээр тэгш бус, шударга бус хэлцэл байгуулах нэг хэлбэр гэж ойлгогдоно.
- ❖ Хуулийн этгээдээс шалтгаангүй хасах: Хувь нийлүүлэгч, гишүүдийн эрхийг хамгаалах үүднээс аливаа хуулийн этгээд, ялангуяа хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани зэрэг хувийн хэвшлийн нэгдлээс хэн нэгнийг олонхийн саналаар тодорхой үндэслэлгүйгээр хасах хүсэл зоригийн илэрхийллийг хүчингүйд тооцох боломжтой. Хэрэв тухайн хуулийн этгээдийн дүрэм, эсхүл дотоод зохицуулалтад ийм хасалтыг

тодорхой үндэслэлгүйгээр хийх боломжийг олгосон бол энэ нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчсөнд тооцогдож болно. (Буянхишиг, 2014, pp. 175-176)

Нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ нь цаг хугацааны явцад тогтмол өөрчлөгдөж байдаг. Нийгмийн үнэт зүйлс, бодит амьдралын нөхцөл байдал, нийтлэг ойлгол өөрчлөгдөхийн хэрээр аливаа хэлцлийг дүгнэхэд аль цаг хугацааны шалгуурыг баримтлах вэ гэсэн асуудал үүсдэг. Ихэх тохиолдолд хэлцэл хийгдсэн үеийн үзэл баримтлал, ёс суртахууны үнэлэмж чухал байдаг боловч зарим нөхцөлд хэлцлээс үүдэлтэй үүргийн гүйцэтгэл явагдах үеийн хэм хэмжээ илүү ач холбогдолтой байж болно. Ялангуяа үргэжилсэн шинжтэй гэрээний хувьд үүссэн үеэс илүүтэйгээр хэрэгжих үеийн нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны үнэлэмжийг харгалзан үзэх шаардлага гардаг. (Буянхишиг, 2014, p. 176)

Иргэний хуулийн 56.1.1-д нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчсөн хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцохоор зохицуулсан бөгөөд энэхүү шаардлагыг тогтоох нь харьцангуй төвөгтэй байдаг. Учир нь хэлцэл хийх болсон шалтгаан, зорилго, нөхцөл байдал, орон зай, цаг хугацаа, зан суртахууны хэм хэмжээний хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлыг хамтатган авч үзэх шаардлагатай. Түүнчлэн талууд хийж буй үйлдлийнхээ буруу шинжийг ухамсарласан, үүсэх дагаврыг урьдчилан таамаглаж байсан эсэх нь ач холбогдолгүй юм. Хэлцлийн обьектив агуулгаас илүүтэйгээр талуудын хүсэл зориг, зорилго, үйлдлийн бодит нөхцөл байдал нь зан суртахууны хэм хэмжээ зөрчигдсөн эсэхийг тодорхойлох нь зохистой. (Мэндсайхан, 2021, хууд. 84)

“Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль, нийгмийн зан суртахуунтай зөрчилдөж буй хэлцлийг зан суртахуунд харш хэмээн үзнэ. Энд нийтээр болон тухайн оролцогч бүлэглэлийн хүрээн хүлээн зөвшөөрсөн ёс зүйн баримтлал, үзэл бодлыг голчилно. Агуулга нь хууль ёс, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны дэглэмийн үндсэн үнэлэмжүүдтэй үл нийтэн харшилдах хэлцлийг уг хэм хэмжээг зөрчсөн хэмээн үзнэ. Хэлцлийн агуулгаас нийтээр зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилж буй нь илэрхий байгаа бол уг хэм хэмжээг зөрчсөөн энгийн бодит тохиолдол хангалттай. Хэлцлийн талуун зан суртахууны хэм хэмжээнд харшлах үйлдэл хийснээ ухамсарлаж байгаа болон хэлцлийг ийм байдалд хүргэсэн нөхцөл байдлыг урьдчилан таамаглан мэдэж байсан эсэх нь энд онцын ач холбогдолгүй болдог.” (Монгол улсын дээд шүүх, n.d.)

Аливаа хэлцэл нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчсөн тохиолдолд ИХ-ийн 492, 56.5-ын дагуу буцаан шаардах эрх олгоно.

Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйл нь бусдын хөрөнгийг үндэслэлгүйгээр олж авсан, эзэмшсэнээс үүсэх үүргийг зохицуулж байгаа бөгөөд зээлийн гэрээтэй холбоотой маргаанд чухал ач холбогдолтой. Ялангуяа талуудын хооронд анхнаасаа үүрэг үүсэхгүй, эсхүл үүссэн үүрэг нь хожим дуусгавар болсон, эсвэл хүчин төгөлдөр бус болсон нөхцөлд нэг талаас нөгөөд шилжүүлсэн хөрөнгийг буцаан шаардах эрх зүйн үндсийг энэ зүйлээр тодорхойлдог. Өөрөөр хэлбэл, зээлийн гэрээ нь хэлбэр, агуулга, зорилго, эсхүл нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд нийцээгүй гэх үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус болсон тохиолдолд талуудын хооронд шилжсэн мөнгөн хөрөнгийг буцаан шаардах асуудлыг Иргэний хуулийн 492.1.1-д тулгуулан шийдвэрлэх боломжтой.

Энэ зохицуулалтын онцлог нь гэрээ хүчин төгөлдөр бус болсон ч талуудын хооронд хийгдсэн бодит шилжүүлгийг эрх зүйн үнэлгээгүй орхихгүй, харин үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн этгээдийг буцаан шилжүүлэх үүрэгтэй холбож өгдөгт оршино. Ийм байдлаар Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйл нь хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг бодит эд хөрөнгийн эргэлттэй уялдуулан засан, талуудын хөрөнгийн тэнцвэрийг сэргээх үүрэгтэй гэж үзэж болно. Энэ нь зээлийн гэрээний хүрээнд, ялангуяа хугацааг сунгах замаар өндөр хүү тогтоосон хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх асуудалд практик ач холбогдолтой юм.

Мөн 492.2 дахь хэсэг нь хөрөнгийг буцаан шаардах эрхэд тодорхой хязгаарлалт тогтоож байгаагаараа онцлог. Тухайлбал, үүрэг гүйцэтгэгчийн үйлдэл нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд нийцсэн, эсхүл хөөн хэлэлцэх хугацаа өнгөрсөн зэрэг нөхцөлд шилжүүлсэн хөрөнгийг буцаан шаардах боломжгүй гэж заасан. Иймээс 492 дугаар зүйлийг хэрэглэхдээ зөвхөн хөрөнгө шилжсэн эсэхээр бус тухайн шилжүүлгийн зорилго, түүний эрх зүйн үндэс, тухайн үеийн нөхцөо байдал, талуудын шударга байдал, хууль болон зан суртахууны шалгуурыг хамтад нь үнэлэх шаардлагатай.

Түүнчлэн 492.3 дахь хэсэг нь хөрөнгө шилжүүлэх үйлдэл нь үүрэг гүйцэтгэх зорилготой бус, харин тодорхой үйлдэл хийх буюу үйлдэхгүй байлгах зорилготой боловч нөгөө талын зан үйл хөрөнгө шилжүүлсэн этгээдийн хүсэл зоригт нийцээгүй бол шилжүүлсэн зүйлээ буцаан шаардаж болохыг зөвшөөрдөг. Энэ нь зөвхөн уламжлалт өр, төлбөрийн үүргийн хүрээгээр хязгаарлагдахгүйгээр тодорхой зан үйлтэй холбогдсон хөрөнгийн шилжилт ч үндэслэлгүй хөрөнгөжихийн зохицуулалтад хамрагдаж болохыг илтгэнэ. Гэвч анхнаасаа зорилгодоо хүрэх боломжгүйг мэдэж байсан, эсхүл шилжүүлэгч этгээд өөрөө шударга бус хандаж саад учруулсан бол буцаан шаардах эрх үүсэхгүй байхаар хуульчилсан нь шударга байдлын зарчмыг тусгасан зохицуулалт юм. Иймээс Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйл нь зээлийн гэрээний маргаанд, ялангуяа хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн дараах хөрөнгийн буцаалт, үндэслэлгүй хөрөнгөжихөөс сэргийлэх, талуудын эд хөрөнгийн тэнцвэрийг сэргээх эрх зүйн суурь зохицуулалт болж байна. Тухайлбал, хэрэв хугацаа сунгах замаар зээлдэгчид хэт өндөр хүүгийн дарамт үүсгэсэн гэрээг Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасны дагуу нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харш гэж үзэн хүчин төгөлдөр бусад тооцвол, тухайн гэрээний хүрээнд шилжүүлсэн мөнгөн хөрөнгө, төлсөн төлбөрийг буцаан шаардах асуудлыг 492 дугаар зүйлийн хүрээнд авч үзэх нь онолын болон практик аль алинд үндэслэлтэй юм.

Иргэний хуулийн 56.5-д зааснаар 56.1-д заасан хэлцэл хийсэн талууд нь уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй.” гэж заасан байдаг байна.

Хүсэл зоригийн илэрхийлэл ба зан суртахууны хэм хэмжээ: Иргэний эрх зүйн хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлыг үнэлэхэд талуудын хүсэл зориг, хүсэл зоригийн илэрхийлэл, тэдгээрийн бодит агуулгыг зөв тодорхойлох нь онолын болон практикийн чухал ач холбогдолтой. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2010 оны 6 дугаар сарын 22-ны өдрийн 17 дугаар тогтоолд Иргэний хуулийн 39–41 дүгээр зүйлд заасан “хүсэл зориг” гэдгийг тодорхой этгээдүүдийн иргэний эрх, үүргийг үүсгэх, өөрчлөх, шилжүүлэх, дуусгавар болгох, өөрөөр хэлбэл хэлцэл хийх эрмэлзэл гэж тайлбарласан байдаг. Харин уг дотоод эрмэлзлийн гадаад илрэлийг “хүсэл зоригийн илэрхийлэл” гэж ойлгохоор

тайлбарласан нь хэлцлийн эрх зүйн мөн чанарыг тодорхойлоход суурь ач холбогдолтой юм. Иргэний хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1-д зааснаар хэлцэл хийх хүсэлтэй этгээдийн уг эрмэлзлээ илэрхийлсэн байдлыг нөгөө тал ойлгож, утга санааг нь ухамсарласан тохиолдолд хүсэл зоригийн илэрхийллийг хүлээн авсан гэж үзнэ. Гэвч хүсэл зоригийн илэрхийллийг хүлээн авсан явдлыг тухайн хүсэл зоригийг агуулгын хувьд бүрэн хүлээн зөвшөөрсөн, эсхүл тухайн хэлцэл заавал шударга, тэнцвэртэй нөхцөлд байгуулагдсан гэж шууд ойлгож болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, хэлцлийн гадаад хэлбэр буюу гарын үсэг, зөвшөөрөл, бичгээр илэрхийлсэн хүсэлт нь тухайн этгээдийн бодит хүсэл зориг чөлөөтэй бүрэлдсэн эсэхийг дангаар нотлохгүй.

Зээлийн гэрээний харилцаанд “хүсэл зориг” болон “хүсэл зоригийн илэрхийлэл” нь зээлдэгч, зээлдүүлэгчийн хувьд харилцан адилгүй агуулгаар илэрч болно. Зээлдүүлэгчийн хувьд зээл олгох, хүү авах, эрсдэлээ хамгаалах, гэрээний нөхцөлийг өөрийн дотоод журам, стандарт гэрээний загварт нийцүүлэх хүсэл зориг давамгайлдаг. Харин зээлдэгчийн хувьд санхүүжилт авах, аль болох бага хүү төлөх, төлбөрийн хугацааг уртасгах, хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүгийн дарамтаас зайлсхийх, барьцаа хөрөнгөө алдахгүй байх зэрэг ашиг сонирхол голлон илэрдэг. Гэвч бодит амьдрал дээр зээлдэгчийн энэхүү ашиг сонирхол гэрээний нөхцөлд бүрэн тусахгүй байх тохиолдол түгээмэл байна. Иймээс зээлийн гэрээнд зээлдэгч гарын үсэг зурсан, эсхүл хугацаа сунгах хүсэлт бичгээр гаргасан гэдгийг түүний хүсэл зориг бүрэн чөлөөтэй, тэнцвэртэй байдлаар илэрсэн гэж шууд дүгнэх нь учир дутагдалтай. Тухайн этгээд хүсэл зоригоо ямар орчин, нөхцөлд илэрхийлсэн бэ гэдэг нь онцгой ач холбогдолтой. Тухайлбал, зээлдэгчид өөр санхүүгийн бодит эх үүсвэр байсан эсэх, өөр зээлдүүлэгчээс илүү таатай нөхцөлөөр зээл авах боломж байсан эсэх, тухайн зах зээлийн зээлийн ерөнхий нөхцөл ямар байсан, зээлдүүлэгч байгууллагын стандарт нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрөхөөс өөр бодит сонголт байсан эсэхийг зайлшгүй харгалзан үзэх шаардлагатай.

Хэрэв зээлдэгч санхүүгийн аргагүй байдал, орлогын дутагдал, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, зээлийн ангилал буурах, нэмэгдүүлсэн хүү тооцогдох зэрэг дарамтаас шалтгаалан гэрээнд гарын үсэг зурсан бол тухайн хэлцэл формаль утгаараа зөвшөөрөлтэй мэт харагдавч бодит агуулгын хувьд талуудын хүсэл зоригийн тэнцвэртэй илэрхийлэл болж чадахгүй. Ийм нөхцөлд гэрээний эрх чөлөө нь зөвхөн хуулийн бичвэрийн түвшинд буюу *de jure* байдлаар оршиж, харин бодит амьдралын нөхцөлд буюу *de facto* байдлаар хязгаарлагдсан байж болно.

Энэ нь зээлийн гэрээ, ялангуяа хугацаа сунгах гэрээний эрх зүйн шинжийг үнэлэхэд чухал ач холбогдолтой. Хугацаа сунгах гэрээ нь зээлдэгчийн хүсэлтээр байгуулагдаж байгаа мэт боловч бодит байдалд өмнөх өр төлбөр, хуримтлагдсан хүү, нэмэгдүүлсэн хүү, шимтгэл, барьцаа хөрөнгийн эрсдэл зэрэг нөхцөлөөс шалтгаалан зээлдэгчид өөр сонголт үлдээгүй байх боломжтой. Энэ тохиолдолд тухайн сунгалтын хэлцэл нь зөвхөн үндсэн гэрээний үргэлжлэл бус, харин зээлдэгчийн эдийн засгийн дарамтыг нэмэгдүүлсэн бие даасан эрх зүйн үр дагавартай хэлцэл байж болох юм.

Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлд хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байх үндэслэлийг зохицуулсан бөгөөд 56.1.1-д хууль зөрчсөн буюу нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус байхаар заасан. Зээлийн гэрээний хэт өндөр хүү, зээлдэгчийн санхүүгийн аргагүй байдлыг ашигласан

нөхцөл, гэрээний талуудын бодит тэгш бус байдал, зээлдэгчийн хүсэл зориг гэрээний агуулгад бодитоор тусгагдаагүй байдал зэрэг нь тухайн хэлцлийг нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд нийцэж байгаа эсэхийг шалгах шаардлагыг бий болгодог.

Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2006 оны 7 дугаар сарын 3-ны өдрийн 37 дугаар тогтоолд “нийтийн ёс зүйн хэм хэмжээг илт зөрчсөн” гэдгийг эрх, үүргийн тодорхой хэмжээгээр уламжлагдан хэрэглэгдэж байгаа, нийтээр дагаж мөрдөн дадал хэвшил болсон зан заншил, ёс суртахууны хэм хэмжээг зөрчсөн үйлдэлтэй холбон тайлбарласан байна. Энэхүү тайлбар нь Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан “нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ” гэх ойлголтыг зөвхөн хийсвэр ёс суртахууны үнэлэмж бус, харин нийгмийн шударга ёсны нийтлэг ойлголт, талуудын тэгш байдал, сул талын хамгаалалт, эрх зүйн шударга үр дагавартай холбон тайлбарлах боломжтойг харуулж байна. (Дэмбэрэл, n.d.)

БҮЛЭГ 2. САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

2.1 Монгол улс дахь зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

Монгол улсад зээлийн харилцааг иргэний эрх зүйн ерөнхий болон тусгай хуулиуд хамтад нь зохицуулж байна. Иргэний хууль нь гэрээ байгуулах, тайлбарлах, үүрэг гүйцэтгэх, зээлийн гэрээний ерөнхий ойлголт, хүчин төгөлдөр бус хэлцэл, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, хариу үүргийн тэнцвэргүй байдалтай холбоотой үндсэн суурийг тогтоодог. Харин Банк бус санхүүгийн үйл ажиллагааны тухай хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль зэрэг нь зээл олгогч этгээдийн эрх, үүрэг, зөвшөөрөл, мэдээллийн ил тод байдал, хэрэглэгчийн мэдээлэл хамгааллын асуудлыг нарийвчилдаг.

2.1.1 Иргэний хуулийн зээлийн гэрээний эрх зүйн зохицуулалт

Иргэний хуульд зээлийн гэрээний агуулга, үүргийн биелэлт, гэрээ тайлбарлах асуудал, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндэслэлүүд тусгасан байдаг. Зээлийн маргаанд 56 дугаар зүйл, хүчин төгөлдөр бус байх хэлцлийн тухай, 56.1.1 дэх нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцлийн тухай зохицуулалт, 189.1 дэх гэрээний тайлбар, 281-286 болон 451-453 дугаар зүйлүүдтэй холбоотой зохицуулалт онцгой ач холбогдолтой. Эдгээр заалтуудыг салангид бус, харилцан уялдаатайгаар тайлбарлах шаардлагатай.

- ❖ Зээлийн гэрээний хүчинтэй байдал нь зөвхөн талуудын гарын үсэг, гэрээний хэлбэрээр хязгаарлагдахгүй. Хэрэв хэлцлийн агуулга илт шударга бус, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээтэй харшилсан, өөр харилцааг халхавчилсан бол шүүх гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үнэлэх боломжтой.
- ❖ Гэрээг тайлбарлахдаа талуудын хүсэл зориг, бодит мөнгөн шилжүүлэг, эдийн засгийн зорилгоыг авч үзэх нь үндэслэлтэй. Энэ нь хугацааг сунгах хэлцэл бодитоор шинэ өрийн дарамт үүсгэсэн үү, эсхүл анхны зээлийг зохистой хуваарилсан уу гэсэн асуултад хариулах нь чухал юм.
- ❖ Иргэний хуулийн ерөнхий зохицуулалт нь зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэх мэт үнэлэмжийн ойлголтоор дамжуулан хатуу тоон босго байхгүй нөхцөлд ч шударга бус агуулгатай хэлцлийг хязгаарлах боломж олгодог. Энэ нь шүүхэд өргөн үнэлгээний орон зай өгдөг боловч нөгөө талаас урьдчилан таамаглах боломжийг бууруулах эрсдэлтэй. Иймээс шүүхийн тогтоол, дээд шүүхийн тайлбар, эрдэм шинжилгээний дүгнэлтээр дамжуулан нэг мөр шалгуур боловсруулах шаардлагатай.

2.1.2 Тусгай хуулийн зохицуулалт

Тусгай хуулиуд зээлийн харилцаанд мэргэжлийн үйлчилгээ эрхэлж буй этгээдэд нэмэлт шаардлага тавьдаг. Банк бус санхүүгийн үйл ажиллагааны тухай хууль нь санхүүгийн үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрлийн хүрээ, хяналт, тайлагналын суурийг тодорхойлдог. Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль нь мөнгөн зээл олгох үйлчилгээ эрхлэгч этгээдийн бүртгэл, ил тод байдал, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү, төлбөрийн мэдээллийг зээлдэгч этгээдэд ойлгомжтой өгөх асуудлыг нарийвчилдаг. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн

үйл ажиллагааны тухай хууль нь эрх зүйн байдал нь тодорхойлогдсон этгээдэд үзүүлэх мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулдаг. Хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцох аргачлалын талаар холбогдох журам гарсан нь зээлийн өртгийг тооцох арга зүйн тодорхой байдлыг нэмэгдүүлсэн.

Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд зээлийн үйл ажиллагааны үндсэн агуулгын тодорхойлсон байна. Тус зүйлд зээлийн ашигласан хугацаа нь зээлдүүлэгчээс зээлдэгчид гэрээнд тодорхойлсон хэлбэрээр зээл олгосноор эхэлж, зээлдүүлэгч зээлээ буцаан төлснөөр дуусгавар болохыг тусгасан. Мөн 20 дугаар зүйлд банк, эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгох зээлийн гэрээний үндсэн шинжийг нарийвчлан тогтоосон байна. Үүнд:

- ❖ Зээлийн хэмжээ
- ❖ Мөнгөн тэмдэгтийн төрөл
- ❖ Зээлийн дансны дугаар
- ❖ Зээлийн зориулалт, зээл олгох хэлбэр
- ❖ Зээлийн гэрээний хугацаа
- ❖ Зээлийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн эргүүлэн төлөх нөхцөл
- ❖ Зээлийн хүүгийн хэмжээ
- ❖ Зээлийн гэрээнд оролцогч талуудын оршин байгаа, оршин суугаа газрын хаяг
- ❖ Тохиролцсон бол үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга, хэлбэр
- ❖ Гэрээний нөхцөлийг өөрчлөх, гэрээг цуцлах нөхцөл
- ❖ Зээлдүүлэгч, зээлдэгчийн эрх, үүргийн харилцаа
- ❖ Хуулиар хориглоогүй шаардлагатай бусад зүйлүүдийг тусгах шаардлагатай гэж хуульчилсан байна. Эдгээр шаардлагуудын ач холбогдол нь зээлийн гэрээний гол нөхцөлүүдийг тодорхойлох, бүрэн, маргаангүй тусгах замаар зээлийн гэрээний агуулгын ил тод байдлыг хангах, дараа үүсэх маргаанд тайлбарын эргэлзээг бууруулахыг зорьж байна.

Түүнчлэн тус хуулийн 20.3 дахь хэсэгт “Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан нь тухайн гэрээний үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй зээлдэгчийг зээл, түүний хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” хэмээн заасан нь хүчин төгөлдөр гэрээнд хамааралтай бөгөөд хүчин төгөлдөр бус гэрээнд хамаарахгүй. Зээлийн хүүгийн талаарх 21 дүгээр зүйл мөн тусгай ач холбогдолтой. Уг зүйлд зээлийн хүүг зээлийг ашигласан хугацаагаар тооцох, зээлдэгч зээлийг гэрээнд заасны дагуу төлөөгүй, гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалсан бол зээлийг бүрэн эргүүлэн төлөх хүртэл хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөхөөр хуульчилсан байна.

Гэвч эдгээр тусгай зохицуулалтын хүрээнд ч хугацаа сунгах олон давтамжтай хэлцэлд нийт төлбөрийн дарамт хэрхэн өсөж буйг үнэлэх шууд шалгуур дутмаг хэвээр байна. Нэрлэсэн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн томъёо тодорхой байж болох ч гэрээг олон дахин сунгаснаар бодит өртөг өсөхөд хуулийн зорилго зөрчигдөх эрсдэл бий. Иймээс тусгай хууль нь зөвхөн математик тооцооны асуудал биш, хэрэглэгчийн бодит хамгааллын түвшинг хангасан эсэхээр ч үнэлэгдэх ёстой.

Тусгай хуулийн ач холбогдол нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, шударга ёсны ерөнхий үнэлгээг орлуулахад бус, харин түүнийг бодит нөхцөлөөр хангах хэрэгтэй. Жишээлбэл: Зээл олгогч этгээд хэрэглэгчид нийт төлөх дүнг тодорхой хэлсэн, зээлийн өртгийг журамд заасан аргачлалаар бодсон, төлбөрийн чадварыг хэрхэн үнэлсэн эсэх нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээний үнэлгээнд чухал нотолгоо болж өгдөг. Иймээс тусгай хуулийн зөрчил, бүртгэл, мэдээллийн дутмаг байдал нь иргэний эрх зүйн маргаанд дангаараа бус, зан суртахууны хэм хэмжээ зөрчсөн агуулгын нэг хэсэг болох боломжтой.

2.2 Салбарын өнөөгийн байдал

Монгол улсад банк бус санхүүгийн байгууллага болон мөнгөн зээлийн үйл ажиллагаа нь богино хугацааны санхүүгийн хэрэгцээг хангах, банкны үйлчилгээ авах боломж хязгаарлагдмал иргэн, жижиг бизнес эрхлэгчдийн санхүүгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой. Гэвч энэ салбарын өсөлт нь зөвхөн санхүүгийн хүртээмжийг эерэг үзүүлэлтээр хязгаарлагдахгүй бөгөөр хэрэглэчийн эрх ашгийг хамгаалах, төлбөрийн чадварыг бодитоор үнэлэх, хүү болон нийт төлбөрийн дарамтыг ил тод тайлбарлах, сунгалт болон дахин санхүүжилтийн нөхцөлийг шударга тогтоох шаардлагыг нэмэгдүүлж байна.

Зураг 3. Харилцагч, зээлдэгчийн мэдээлэл

Статистик мэдээлэл	Дүн	Итгэлцэл	Уламжлалт	Финтек	ЗГВА	УБ	ХОН	ХК	ГХО
Нийт харилцагчдын тоо	3,732,579	2,864,218	344,484	3,388,095	81,221	3,672,300	60,279	471,454	97,974
Үүнээс: Эмэгтэй	1,948,426	1,484,663	194,023	1,754,403	48,410	1,916,555	31,871	251,518	49,839
Эрэгтэй	1,766,589	1,378,170	134,116	1,632,473	19,017	1,738,266	28,323	219,499	47,636
Хуулийн этгээд	17,564	1,385	16,345	1,219	13,794	17,479	85	437	499
Итгэмжлэгчдийн тоо	14,688	14,681	1,482	13,206	-	14,629	59	6,560	336
Өрийн бичиг авсан харилцагчдын тоо	2,323	2,251	255	2,068	-	2,323	-	607	2
Зээлдэгчдийн тоо	2,829,184	2,206,425	151,058	2,678,126	44	2,774,141	55,043	219,648	97,962
Хэвийн	2,425,190	1,908,222	125,405	2,299,785	19	2,383,801	41,389	170,904	78,753
Хугацаа хэтэрсэн	126,802	96,790	5,984	120,818	-	123,596	3,206	12,857	5,614
Чанаргүй:	277,192	201,413	19,669	257,523	25	266,744	10,448	35,887	13,595
-Хэвийн бус	99,103	73,564	5,215	93,888	4	95,816	3,287	15,654	7,888
-Эргэлзээтэй	92,959	66,831	2,777	90,182	1	89,345	3,614	13,913	4,094
-Муу	85,130	61,018	11,677	73,453	20	81,583	3,547	6,320	1,613
Зээлдэгчдийн насжилт	2,823,562	2,203,785	149,884	2,673,678	2	2,768,599	54,963	219,207	97,479
18-25 насны	522,095	379,262	15,074	507,021	-	512,295	9,800	36,225	14,409
26-35 насны	1,162,949	874,636	45,207	1,117,742	2	1,137,397	25,552	85,358	37,282
36-45 насны	748,117	617,895	50,911	697,206	-	736,012	12,105	62,223	27,964
46-55 насны	316,909	270,234	28,587	288,322	-	311,107	5,802	26,859	12,878
55-аас дээш	73,492	61,758	10,105	63,387	-	71,788	1,704	8,542	4,946
Зээлдэгчдийн боловсрол	2,825,704	2,203,785	149,884	2,675,820	2	2,770,741	54,963	219,207	97,479
-Дээд	1,510,345	1,174,778	71,664	1,438,681	2	1,485,063	25,282	107,566	62,839
-Тусгай дунд	277,464	230,414	8,817	268,647	-	272,337	5,127	33,607	12,905
-Бүрэн дунд	720,766	526,509	45,049	675,717	-	698,562	22,204	62,391	13,450
-Дунд	242,026	206,063	16,589	225,437	-	240,416	1,610	12,712	6,035
-Бага	75,103	66,021	7,765	67,338	-	74,363	740	2,931	2,250

Эх сурвалж: (Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын санхүүгийн тайлангийн нэгтгэлийн танилцуулга, 2025)

Зураг 4. Статистик мэдээлэл

Үзүүлэлтүүд	2021-III	2022-III	2023-III	2024-III	2025-III	Өөрчлөлт	
						Дүнгээр	Хувиар
Хувьцаа эзэмшигчдийн тоо	21,666	23,143	28,369	34,174	38,583	4,409	12.9%
Ажилчдын тоо	3,820	4,478	4,909	5,855	6,519	664	11.3%
Харилцагчдын тоо	4,530,126	4,897,575	4,141,367	4,932,619	3,732,579	-1,200,040	-24.3%
Зээлдэгчдийн тоо	1,562,757	1,644,423	1,461,198	1,990,848	2,829,184	838,336	42.1%
Зээлийн жигнэсэн дундаж хүү	2.6%	3.1%	3.3%	3.4%	3.7%	0.3%	

Эх сурвалж: (Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын санхүүгийн тайлангийн нэгтгэлийн танилцуулга, 2025)

Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2025 оны тайлангуудаас үзэхэд Монгол улсад банк бус санхүүгийн байгууллагын тоо, зээлдэгчдийн хамрах хүрээ өндөр хэвээр байна. Зээл олголтын салбар өргөжих нь санхүүгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх эерэг талтай боловч өндөр өртөгтэй, богино хугацаатай, эргэн төлөлтийн хүндрэлтэй бүтээгдэхүүний эрсдэлийг мөн дагуулж байна. Тухайлбал, ББСБ-ын зээлдэгчдийн дунд хугацаа хэтэрсэн болон чанаргүй зээлтэй харилцагчдын тоо өссөн нь өрийн дарамт, төлбөрийн хүндрэл бодит асуудал болсныг харуулж байна.

Барьцаалан зээлдүүлэх үйлчилгээ, богино хугацааны мөнгөн зээл, цахим зээл зэрэг бүтээгдэхүүнүүдийн нийтлэг онцлог нь зээлдэгчийн түр зуурын хэрэгцээг хурдан хангах боловч өндөр өртөг, богино эргэн төлөлтийн дарамт, хугацаа сунгах өндөр магадлалтай холбоотой байдаг. Ялангуяа төлбөрийн хүндрэл үүсэхэд зээлдэгчид үндсэн төлбөрөө барагдуулах бус, хугацаа сунгах сонголт хийх нь илүү давамгайлах нь өрийг удаан хугацаанд хадгалж, нийт төлөх төлбөрийг өсгөх нөхцөл бүрдүүлдэг.

2025 оны III дугаар улиралын байдлаар давхардсан тоогоор 577 ББСБ, 570 салбар нэгж, 10 төлөөлөгчийн газар, 6,519 ажилтантайгаар Монгол улсын 21 аймаг, 8 дүүрэгт 3,6 сая харилцагч, 2.8 сая зээлдэгчид хүрч үйлчилж байна. Үүнээс:

- ❖ Хугацаа хэтэрсэн зээлдэгч 126,802
- ❖ Чанаргүй зээлдэгч 277,192
- ❖ Хэвийн бус 99,103, эргэлзээтэй 92,959
- ❖ Муу 85,130

Нийт 582,083 харилцагч буюу ямар нэг байдлаар зээл төлөх чадваргүй, хүндрэлд орсон харилцагч нийт зээлдэгчийн 20.6% байна.

Хүснэгт 1. Барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын болон бусад зээлийн маргааны тоо

№	Он	Барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын зээл болон бусад зээл	Маргааны эзлэх хувь
1	2021 он	1077	4%
2	2022 он	1216	4%
3	2023 он	1075	4%
4	2024 он	9971	33%
5	2025 он	16555	55%
Нийт		29894	100%

Эх сурвалж: (shuukh.mn)

Хүснэгт 2-оос харахад Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн сангаас 2021 оны 01 дүгээр сарын 01-ны өдрөөс 2025 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдөр хүртэлх сүүлийн 5 жилийн нэгдсэн мэдээлэлд зээлийн маргааны тоо 2024 оноос эрс нэмэгдсэн нь

барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын зээл болон бусад зээлд анхаарал хандуулах шаардлагатайг харуулж байна.

Салбарын нэг онцлог нь богино хугацаат, барьцаат болон цахим хэлбэрийн зээлийн хэрэглээ нэмэгдэхийн хэрээр зээлдэгчдийн санхүүгийн шийдвэр гаргах хугацаа богиносож, гэрээний нөхцөл бүрэн ойлгогдохгүй байх эрсдэл нэмэгддэгт оршино. Ялангуяа хугацаа сунгах хэлцэл нь анхны зээл олголтын үед бус, зээлдэгч төлбөрийн хүндрэлд орсон дараагийн шатанд байгуулагддаг тул түүний хүсэл зоригийн чөлөөт байдал, бодит сонголт, мэдээллийн тэгш байдалд илүү өндөр шаардлага тавигдана. Энэ нөхцөлд гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг зөвхөн гарын үсэг зурсан эсэхээр бус, гэрээ байгуулагдсан бодит орчин, эдийн засгийн дарамт, мэдээллийн ил тод байдлын хүрээнд үнэлэх шаардлагатай.

Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль нь барьцаалан зээлдүүлэх журмаар болон иргэнээс байнга, ашиг олох зорилгоор олгох мөнгөн зээлийн үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулдаг. Гэвч уг хууль нь банк, ББСБ, хадгаламж зээлийн хоршооны зээлийн үйл ажиллагаанд үйлчлэхгүй гэж тусгайлан заасан нь зээлийн салбарын зохицуулалт хэд хэдэн өөр эрх зүйн дэглэмд хуваагдаж байгааг харуулж байна. Иймээс зээлийн гэрээний хугацаа сунгалт, нийт төлбөрийн дарамт, хэт өндөр хүүгийн асуудлыг зөвхөн нэг салбарын тусгай хуульд бус, Иргэний хуулийн гэрээний эрх чөлөө, хүчин төгөлдөр бус хэлцэл, шударга ёсны ерөнхий зарчимтай уялдуулан авч үзэх нь зүйтэй.

БҮЛЭГ 3. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ

3.1 Судалгааны арга зүй

Дээрх сэдвийн хүрээнд дараах аргыг ашигласан. Үүнд:

Эрх зүйн догматик судалгааны арга: Иргэний хууль, Банк бус санхүүгийн үйл ажиллааны тухай хууль, Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль, Банк, эрх бүхий этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, тэдгээртэй холбоотой бусад эрх зүйн актын зохицуулалтыг тайлбарлан судалж, хугацаа сунгах байдлаар хэт өндөр хүүгийн дарамт үүссэн зээлийн гэрээг эрх зүйн хувьд хэрхэн үнэлэх боломжтойг тодорхойлж, Иргэний хуулийн 56.1.1, 189.1, 453.1 дэх зохицуулалтын агуулга, харилцан уялдаа, хэрэглээний хүрээг эрх зүйн тайлбарын аргаар судлав.

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх арга (кейс судалгаа): Зээлийн гэрээ, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү, хугацаа сунгалт, хүчин төгөлдөр бус хэлцэлтэй холбоотой иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдийг судалгааны объект болгон судлав. Ялангуяа зээлийн гэрээний хугацааг сунгасны үр дүнд нийт төлбөр, хүүгийн хэмжээ хэт өссөн, үүнийг зээлдэгч маргаж байгаа тохиолдлуудыг сонгон авч, тухайн маргаанд шүүх ямар шалгуур хэрэглэж байгаа, гэрээний эрх чөлөөний зарчим ба зан суртахууны хэм хэмжээний хязгаарын асуудлын хэрхэн үнэлж байгаад дүн шинжилгээ хийв.

Харьцуулан судлах арга: Монгол улсын зан суртахууны хэм хэмжээний эрх зүйн зохицуулалтыг гадаад орны ижил төстэй зохицуулалттай харьцуулан судалж, тэдгээрийн ялгаа, онцлогыг тодорхойлох зорилготой хэрэглэсэн.

Баримт бичиг шинжлэх арга: Судалгааны сэдэвтэй холбоотой хууль тогтоомж, судалгааны тайлан, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, ном зохиолууд, шүүхийн зөвлөмж зэрэг эх сурвалжийг судалж, тэдгээрийн агуулга, үзэл баримтлал, санал зөвлөмжийг судалсан.

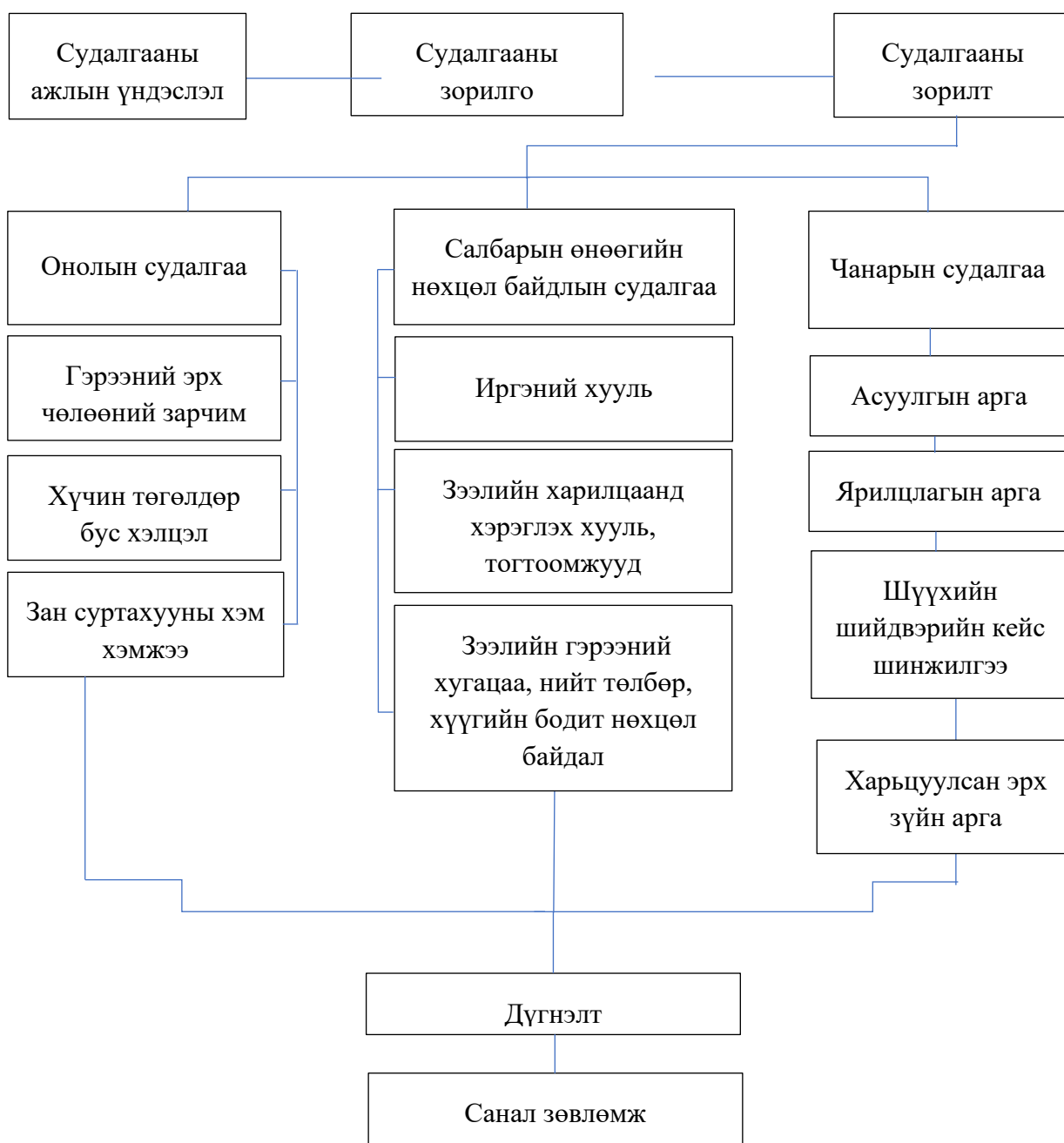
Чанарын судалгааны арга: Чанарын судалгааны аргыг зээлийн хугацаа сунгалтын бодит нөхцөл, зээлдэгчийн субъектив тушлага, гэрээ байгуулах үеийн дарамт, мэдээллийн тэгш бус байдал, шүүхийн эрх зүйн үндэслэлийн агуулгыг гүнзгийрүүлэн тайлбарлах зорилгоор хэрэглэсэн. Энэ хүрээнд ярилцлагын арга, асуулгын арга, шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээ, гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтыг агуулгын шинжилгээний аргаар боловсруулсан. Чанарын судалгааны арга нь хугацаа сунгах хэлцлийн сайн дурын зөвшөөрөл бодитой байсан эсэх, зээлдэгчийн санхүүгийн эмзэг байдал, зээлдүүлэгчийн давуу байр суурь, нийт төлбөрийн дарамт зэрэг эрх зүйн үнэлгээнд чухал нөхцөлийг тодруулахад чиглэсэн.

Асуулгын арга: Асуулгын аргыг зээлийн гэрээний хугацаа сунгалт хийсэн оролцогчдын байр суурийг нэгтгэн тодорхойлоход ашигласан. Асуулгын хуудас нь оролцогчийн нас, хүйс, боловсрол, орлого зэрэг ерөнхий мэдээлэл, зээлийн төрөл, сунгалтын тоо, сунгалт хийх болсон шалтгаан, нийт төлбөрийг ойлгосон эсэх, өөр сонголт байсан эсэх, дарамт мэдэрсэн эсэх, дахин ийм гэрээ байгуулах эсэх зэрэг үндсэн асуултаас бүрдсэн. Асуулгын үр дүнг судалгааны таамаглал бүртэй уялдуулан үнэлж,

нэрлэсэн хүү бус нийт төлбөрийн ачааллыг эрх зүйн шалгуур болгох шаардлагатай эсэхийг тодруулах мэдээлэл болгон ашигласан.

Ярилцлагын арга: Ярилцлагын аргыг өмгөөлөгч, санхүүгийн байгууллагын ажилтан, зээлдэгч зэрэг оролцогчдоос хугацаа сунгах хэлцлийн эрх зүйн болон практик асуудлыг гүнзгийрүүлэн тодруулах зорилгоор ашигласан. Ярилцлага нь хагас бүтэцлэгдсэн хэлбэртэй бөгөөд хугацаа сунгах хэлцлийг үндсэн гэрээний үргэлжлэл эсэх, хэт өндөр хүүг ямар шалгуураар үнэлэх, зээлдэгчийн зөвшөөрөл өөрийн хүсэл зоригийн бодит илрэл байсан эсэх, Иргэний хуулийн 56.1.1-ийг хэрэглэх боломж, шүүхийн практикт тулгарч буй хүндрэл зэрэг асуудалд төвлөрсөн.

3.2 Судалгааны ажлын дизайн



БҮЛЭГ 4. СУДАЛГААНЫ ҮР ДҮН

4.1 Шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээ

Зээлийн гэрээний хүү болон зан суртахууны хэм хэмжээтэй холбогдох маргааныг иргэний шүүхээр хэрхэн шийдвэрлэж буйг судлах зорилгоор Иргэний хэргийн хяналтын шатны шүүх хуралдаанаар шийдвэрлэсэн барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын зээл болон бусад зээлийн гэрээний зан суртахууны хэм хэмжээтэй холбоотой шүүхээр шийдвэрлэгдсэн 3 хэрэгт шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ хийлээ.

4.1.1 001/ХТ2023/00038 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ

1. Шүүхийн шийдвэрийн танилцуулга

Нэхэмжлэгч Гялс төгрөг хадгаламж, зээлийн хоршоо нь хариуцагч Б.Мөнгөнцэцэгтэй 2019 оны 08 дугаар сарын 30-ны өдөр ЗГ/4185 дугаартай зээлийн шугамын гэрээ байгуулж, 4,000,000 төгрөгийг сарын 5 хувийн хүүтэй, 12 сарын хугацаатай зээлдүүлсэн гэж үзэн, зээлийн гэрээний үүрэгт эхлээд 2,303,521 төгрөг, дараа нь шаардлага нэмэгдэж нийт 6,082,495 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргажээ. Нэхэмжлэгчийн тайлбараар өмнөх 2018 оны гэрээний нөхцөл өөрчлөгдөж, сарын 8 хувиас 5 хувь болгон бууруулсан тул шинээр зээлийн гэрээ байгуулах шаардлагатай болсон, улмаар 2019.08.30-ны гэрээг байгуулсан бөгөөд “сунгасан хугацааны турш” хариуцагч төлбөрөө барагдуулаагүй гэж тайлбарласан байна.

Харин хариуцагч Б.Мөнгөнцэцэг нь 2018.08.09-ний өдөр 2,500,000 төгрөг, 2018.10.26-ний өдөр 4,080,000 төгрөг тус тус зээлж авч, тодорхой хэмжээний эргэн төлөлт хийсэн боловч 2019.08.30-ний өдөр тооцоо нийлэхгүйгээр хар жагсаалтанд оруулна гэж сүрдүүлсэн, өмнөх зээлийн үлдэгдэл хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нийлүүлсэн 4,000,000 төгрөг дээр шинээр гэрээ хийж, хүчээр гарын үсэг зуруулсан, уг өдөр түүний дансанд бодитоор 4,000,000 төгрөг шилжээгүй гэж маргажээ. Мөн тэрээр 2019 оны гэрээг төдийгүй 2018 оны хоёр зээлийн шугаман гэрээ ч хэт өндөр хүүтэй, хууль зөрчсөн, эрх ашгийг нь ноцтой зөрчсөн гэж үзэн хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах сөрөг нэхэмжлэл гаргасан байна.

2. Шүүхээс шийдвэрлэсэн байдал

Орхон аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2020 оны 09 дүгээр сарын 10-ны өдрийн 142/ШШ2020/01105 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1-д заасныг баримтлан хариуцагч Б. Мөнгөнцэцэгээс 1,048,000 төгрөг гаргуулж, үлдэх 5,034,495 төгрөгийн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгожээ. Мөн Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1-д заасныг баримтлан 2019 оны 08 дугаар сарын 30-ны өдрийн ЗГ/4185 дугаартай зээлийн шугамын гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцож, харин 2018 оны 08 сарын 09-ний өдрийн ЗГ/2572, 2018 оны 10 дугаар сарын 26-ны ЗГ/2852 дугаартай гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

Анхан шатны шүүхийн гол үндэслэл нь 2019.08.30-ны өдөр байгуулсан ЗГ/4185 гэрээгээр 4,000,000 төгрөгийг бодитоор шинээр шилжүүлээгүй, харин өмнөх зээлийн гэрээний үлдэгдэл дээр шинэ гэрээ байгуулсан болох нь нэхэмжлэгчийн өөрийн

тайлбараар нотлогдож байна гэж үзсэн явдал юм. Иймд уг гэрээгээр хүү нэхэмжлэх боломжгүй, хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг Иргэний хуулийн 56.5-д зааснаар шийдвэрлэх ёстой гэж дүгнэжээ. Харин 2018 оны хоёр гэрээний дагуу мөнгө хариуцагчийн дансанд бодитоор орсон нь нотлогдсон тул тэдгээрийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзээгүй байна.

Орхон аймгийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2020 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрийн 207/МА2020/00125 дугаар магадлалаар анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээгээгүй, харин хүчингүй болгож, хэргийг дахин шийдвэрлүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан байна. Давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлтээр анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг тодорхой болгох ажиллагааг бүрэн хийгээгүй, нэхэмжлэлийн үндэслэл болон маргааны зүйлийн талаар Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтад нийцсэн дүгнэлт хийгээгүй, мөн зээлийн харилцаанд зайлшгүй хамаарах тооцоолол, үлдэгдэлийн тоо, төлөлтийн бүтэцийг бүрэн тодруулаагүй гэж дүгнэжээ. Иймээс Иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 167 дугаар зүйлийн 167.1.5-д заасныг удирдлага болгон шийдвэрийг хүчингүй болгосон байна.

Улсын дээд шүүхийн 2023 оны 03 дугаар сарын 07-ны өдрийн 001/ХТ2023/00038 дугаартай тогтоолоор уг хэрэг дахин хэлэлцэгдэж, ЗГ/4185, ЗГ/2852, ЗГ/2572 дугаартай гэрээнүүдтэй холбоотой маргаан дээр хяналт хийжээ. Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолд анхан шатны шүүх дүгнэхдээ, талуудын хооронд зээлийн гэрээ байгуулагдсан бол шүүх Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтын дагуу нэхэмжлэлийн шаардлагад дүгнэлт хийх үүрэгтэй. Гэтэл 2019.08.30-ны зээлийн гэрээ гэх баримт нь жинхэнэ шинэ зээлийн гэрээ байсан уу, эсхүл өмнөх хоёр гэрээний үүргийг дүгнэсэн агуулгатай баримт байсан уу гэдгийг шүүх хэрэгт буй баримтыг харьцуулан тал бүрээс нь шинжлээгүй, өмнөх хоёр гэрээний дагуу биелэгдээгүй үүрэг байгаа эсэх, хариуцагчийн биелүүлэх үүргийн хэмжээ ямар байсан зэрэг нөхцөл байдлыг тодруулаагүй гэжээ. Иймээс шийдвэр, магадлал нь хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх шаардлагад нийцээгүй гэж дүгнэсэн.

3. Дүн шинжилгээ

Энэ хэргийн онцлог нь хугацаа сунгалт гэх нэр томъёо дангаараа бус, өмнөх зээлийн үлдэгдэл дээр шинэ гэрээ байгуулах, нөхцөл өөрчлөгдсөнөөр дахин гэрээ байгуулах, мөнгийг бодитоор олгосон эсэх нь тодорхойгүй тохиолдолд шинэ зээлийн гэрээ мэтээр үүрэг нэхэмжлэсэн шүүхийн маргаан байна. Нэхэмжлэгчийн тайлбарт нөхцөл өөрчлөгдсөнөөр шинээр гэрээ байгуулах шаардлагатай болсон сунгасан хугацааны турш төлөөгүй гэх үндэслэл нь 2019.08.30-ны гэрээ нь цэвэр шинэ зээл бус, өмнөх өрийн үргэлжлэл, дахин баталгаажуулалт, хугацааны сунгалтын шинжтэй болохыг харуулж байна.

Анхан шатны шүүх энэ байдлыг хэлцлийн бодит агуулгаар нь дүгнэж, Иргэний хуулийн 56.1.1-д тулгуурлан 2019 оны гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн нь зээлдэгчийн өрийн дарамтаас хамгаалах хандлагатай байсан бол давж заалдах болон хяналтын шатны шүүхүүдийн хандлагаас үзэхэд, ийм төрлийн маргаанд зөвхөн төрлийн шинжээр тодорхойлогдох хөрөнгө бодитоор шилжсэн гэх үндэслэлээр хязгаарлагдахгүй,

өмнөх гэрээнүүдийн үлдэгдэл, төлөлтийн баримт, бодит тооцоо, талуудын хүсэл зориг, хэлцлийн агуулгын цогцоор тодруулах шаардлага тавигдаж байна. Иймээс шүүх зээлдүүлэгч нь зээлийн хугацаа зөрчигдсөнөөс хойш зээлээ төлүүлэх бодит арга хэмжээ авахгүйгээр гэрээний хугацааг сунгасан хэлцлийг зорилго хүү өсгөх зорилготой байсан уу, эсхүл боломж олгож сунгалт хийсэн үү гэдгийг тодруулах шаардлагатай. Түүнчлэн талууд зөвшөөрөн сунгасан гэх боловч хүчин төгөлдөр хэлцлийг тогтооход “талууд зан суртахууны хэм хэмжээг зөрчиж байгаагаа ухамсарласан эсэх, эсхүл уг нөхцөл байдлыг урьчилан мэдэж байсан эсэх нь ач холбогдолгүй” зөвхөн үр дагаварыг онцлон үзнэ.

4.1.2 001/ХТ2021/01323 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ

1. Шүүхийн шийдвэрийн танилцуулга

Монгол улсын дээд шүүхийн 2021 оны 11 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 001/ХТ2021/01323 дугаартай тогтоолоор Ц.Т-ын нэхэмжлэлтэй, Х.Ц-д холбогдох зээлийн гэрээний үүрэгт 504,000,000 төгрөг гаргуулах, барьцаа хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангах тухай маргааныг хянан хэлэлцсэн. Нэхэмжлэгчийн тайлбараар 2014 оны 01 дүгээр сарын 05-ны өдөр 200,000,000 төгрөгийг сарын 6 хувийн хүүтэй зээлдүүлж, дараа нь 2014 оны 10 дугаар сарын 31-ний өдөр барьцааны гэрээ байгуулсан байна. Харин хариуцагч тал энэхүү харилцааг бодит зээлийн харилцаа биш, өөр этгээдтэй хийсэн өмнөх санхүүгийн харилцааг халхавчилсан, дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл, мөн нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харш, мөлжлөгийн шинжтэй хэт өндөр хүүтэй нөхцөл гэж маргасан.

2. Шүүхээс шийдвэрлэсэн байдал

Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2019 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 182/ШШ2019/02082 дугаар шийдвэрээр ИХ-ийн 281.1, 282 дугаар зүйлийн 282.1, 232.6-д зааснаар хариуцагчаас 284,814,000 төгрөг гаргуулж, үлдэх 219,186,000 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон.

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2020 оны 01 дүгээр сарын 31-ний өдрийн 255 дугаар магадлалаар анхан шатны шийдвэрийг хэвээр үлдээж, зохигчдын гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхисон.

Дээд шүүх хоёр шатны шүүх хэрэгт хариуцагчийн татгалзлын үндэслэлийг бүрэн тодруулж, дүгнэлт өгөөгүй, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны зөрчил гаргасны улмаас шүүхийн шийдвэр, магадлал хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий болж чадаагүй мөн зээлийн гэрээ, мөнгө хэнээс хэнд, ямар агуулгаар шилжсэн бодит урсгал, дүр үзүүлсэн эсэх нөхцөл байдлыг хангалттай тодруулаагүй гэж үзэж анхан болон давж заалдах шатны шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр буцаасан.

3. Дүн шинжилгээ

Дээд шүүх уг маргааныг эцэслэн шийдээгүй боловч ямар тохиолдолд нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээ, дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл, хэт өндөр хүү, хариу үүргийн хэмжээ зэрэг асуудлыг хамтад нь шалгах ёстойг тодорхой харуулсан. Мөн Иргэний хуулийн 56.1.1 нь гэрээний эрх чөлөөг хязгаарлах хэм хэмжээ бөгөөд талууд сайн дураар тохиролцсон гэх хэлбэрийн цаана илт шударга бус, мөлжлөгийн шинжтэй нөхцөл байвал шүүх уг асуудлыг заавал шалгах ёстой. Гэхдээ энэхүү хэрэгт

шийдвэрлэж буйгаар үзэхэд шүүх өндөр хүүг дангаар нь үндэслэл болгож хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж дүгнэхгүй. Харин тухайн хүү хэрхэн тогтсон, мөнгө бодитоор шилжсэн эсэх, өөр хэлцлийг халхавчилах зорилготой дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл эсэх, талуудын харилцааны суурь нөхцөл зэрэгтэй хамтатган авч үздэг байна.

4.1.3 001/ХТ2016/00093 дугаартай тогтоолд хийсэн кейс шинжилгээ

1. Шүүхийн шийдвэрийн танилцуулга

Монгол улсын дээд шүүхийн 2017 оны 01 дүгээр сарын 26-ны өдрийн 001/ХТ2016/00093 дугаартай тогтоолоор Булгансүйх ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй, С.Баярсайханд холбогдох үндсэн нэхэмжлэлээр 6,072,000 төгрөг гаргуулах, сөрөг нэхэмжлэлээр 2014 оны 01 сарын 09-ний өдрийн зээлийн гэрээг нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл тул хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоолгох тухай маргааныг шийдвэрлэсэн. Нэхэмжлэгч 4,000,000 төгрөгийг сарын 8 хувийн хүүтэй, 1 сарын хугацаатай зээлүүлсэн гэж тайлбарласан бол хариуцагч үндсэн мөнгийг авснаа зөвшөөрсөн боловч хүүгийн төлбөрт 2,880,000 төгрөг төлсөн, хэт өндөр хүүгийн төлбөр төлөхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй, гэрээг сунгах тохиролцоо байгаагүй мөн барьцаагүй зээл олгосон нь хууль холбогдох дүрэм журам, стандарт зөрчсөн гэж маргасан

2. Шүүхээс шийдвэрлэсэн байдал

Баянгол дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 09 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 102/ШШ2016/05182 дугаартай шийдвэрээр ИХ-ийн 281.8, 282.1, 286.5, 227.1-д заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж хариуцагчаас 4,070,000 төгрөг гаргуулж, хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон.

Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2016 оны 11 дүгээр сарын 21-ний өдөр 1903 дугаартай магадлалаар ИХ-ийн 281.1, 282.1, 222.7-д заасныг баримтлан төлбөрийн хэмжээг 1,510,200 төгрөг болгон бууруулж өөрчилсөн.

Дээд шүүх давж заалдах шатны магадлалыг хэвээр үлдээхдээ талуудын хооронд зээлийн гэрээний харилцаа бодитоор үүссэн, 4 сая төгрөгийг зээлдэгч авсан, гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх үндэслэлгүй гэж дүгнэсэн. Мөн гэрээний хугацааг талууд сунгасан нь “барьцааны 609 тоот хуудас” гэх баримтад огноо бичиж хүүгийн тооцоог тэмдэглэсэн нь гэрээг сунгасан гэх хангалттай баримт болохгүй гэж үзжээ.

3. Дүн шинжилгээ

Энэхүү тогтоолд шүүх өндөр хүүтэй зээлийн гэрээний маргаанд шууд ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэж үзэхээс илүүтэй гэрээний бодит агуулга, талуудын тохиролцоо, хугацаа сунгасан эсэх, төлөлтийн баримт зэргийг нарийчлан тогтоох хандлагыг харуулсан байна. Мөн ИХ 56.1.1 нь талуудын хэлцлийн агуулга илт хууль зөрчсөн, эсхүл нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан тохиолдолд хэрэглэгдэх хэдий ч уг шийдвэрээс харахад шүүх барьцаагүй зээл олгосон, сарын өндөр хүү тогтоосон нөхцөлийг дангаар нь хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж үзэх хангалттай үндэслэл гэж үзээгүй. Өөрөөр хэлбэл, гэрээний бодит нөхцөл,

сунгалт, нэмэлт тохиролцоо, хүүгийн үргэлжилсэн тооцоолол нотлогдсон эсэх нь чухал байна.

Дүгнэлт

Шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээнээс үзэхэд зээлийн гэрээний хүү, хугацаа сунгалт, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээтэй холбоотой маргааныг шүүхүүд нэг шалгуураар бус тухайн гэрээний бодит агуулга, мөнгө бодитоор шилжсэн эсэх, талуудыг жинхэнэ хүсэл зориг, өмнөх өр төлбөрийн үлдэгдэл, хугацаа сунгасан нөхцөл, төлөлтийн баримт, хүүгийн тооцоолол зэрэг олон нөхцөл байдлыг цогцоор нь авч үзэх хандлага ажиглагдаж байна.

001/ХТ2023/00038 дугаартай шийдвэрийн хувьд шүүхийн гол агуулга нь 2019 оны гэрээ үнэхээр шинээр мөнгө олгосон зээлийн гэрээ байсан, эсхүл өмнөх өрийн үлдэглийг шинэчлэн баталгаажуулсан, хугацаа сунгасан шинжтэй хэлцэл байсан гэдгийг тогтооход чиглэжээ. Энэ нь сунгалтын гэрээтэй холбоотой маргаанд гэрээний нэршлээс илүү бодит эдийн засгийн агуулга, өмнөх болон дараах тооцоолол чухал болохыг харуулж байна. 001/ХТ2021/01323 дугаартай шийдвэрт дээд шүүх нь өндөр хүүтэй нөхцөлийг дангаар нь бус дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл эсэх, мөнгө бодитоор шилжсэн эсэх, өөр харилцааг халхавчилсан шинж байгаа эсэхтэй хамтатган шалгах ёстойг онцолсон байна. Харин 001/ХТ2016/00093 дугаартай шийдвэрт шүүх өндөр хүү болон барьцааны зээл олгосон нөхцөлийг дангаар нь 56.1.1-д заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэж үзэхэд хангалтгүй гэж дүгнэж, харин гэрээний бодит биелэлт, сунгалтын нотолгоо, талуудын тохиролцооны баримтыг илүү ач холбогдолтойд тооцжээ. Иймд шүүхийн практикаас харахад өндөр хүүтэй гэх ганц шинж тэмдэг нь хүчин төгөлдөр бус байдал тогтооход хангалтгүй бөгөөд мөлжлөгийн шинж, бодит тэнцвэргүй байдал, хэлцлийн үнэн мөн чанарыг давхар тогтоох шаардлагатай байна.

Монгол улсын шүүхийн практикт Иргэний хуулийн 56.1.1-ийг хэрэглэн зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцох асуудалд болгоомжтой хандаж нотолгоонд тулгуурласан хандлага давамгайлж байна. Шүүхүүд талуудын хооронд бодитоор мөнгө шилжсэн эсэх, гэрээний нөхцөл, үр дагавар, агуулгыг тодруулахыг чухалчилж байна. Иймд Монгол улсын шүүхийн практик нь хугацаа сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон зээлийн хэлцлийг шууд хүчин төгөлдөр гэж үзэхгүй ч, тухайн хэлцэл нь өмнөх өрийг дахин өсгөсөн, зээлдэгчийн аргагүй байдлыг ашигласан, эсхүл илт тэнцвэргүй үр дагаварт хүргэсэн бол ИХ-ийн 56.1.1-ийг хэрэглэх боломжийг үгүйсгэхгүй байна. Иймээс хугацаа сунгалтын гэрээ болон нэмэлт хэлцлээр үүссэн нийт төлбөрийн дарамтыг үнэлэхдээ зөвхөн гэрээний хэлбэрийн бус, тухайн хэлцлийн бодит эдийн засгийн үр дагавар, талуудын бодит нөхцөл байдал, зээлдэгчийн сонголтын чөлөөт байдал, зээлдүүлэгчийн давуу байдлаа ашигласан эсэхийг гол шалгуур болгон авч үзэх нь зүйтэй болохыг харуулж байна.

4.2 Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалт

Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтаас үзвэл зээлдэгчийн нийт өрийн дарамтыг үндэслэлгүй өсгөж, хэт өндөр хүү тогтоосон хэлцлийг зөвхөн гэрээний төрөл, хэлбэрээр нь бус эдийн засгийн бодит үр дагавар, талуудын эрх тэгш байдал, зээлдэгчийн аргагүй байдлыг ашигласан эсэхээр нь үнэлэх хандлага түгээмэл ажиглагддаг. Энэ нь Монгол

улсын Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан “нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл” гэх ерөнхий заалтыг агуулгын хувьд баяжуулан тайлбарлахад харьцуулсан ач холбогдолтой юм.

4.2.1 Австри улсын эрх зүйн зохицуулалт

Австрийн Иргэний хуулийн 879 дүгээр зүйл нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын хязгаарыг тодорхойлсон суурь зохицуулалт бөгөөд *“Хуулийн хориглолтыг зөрчсөн, эсхүл нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна”* гэж заасан нь гэрээний эрх чөлөө хязгааргүй бус, харин нийтийн дэг журам, шударга ёс, ёс суртахууны шаардлагаар хязгаарлагддаг болохыг харуулж байна. Мөн 879 дүгээр зүйлийн 2 дахь заалтанд хүчин төгөлдөр бус байх гэрээний тодорхой хэлбэрийг жишээлэн заасан байна. Үүнд:

- ❖ 4 дэхь заалтад хэн нэгэн бусдын хуумгай байдал, албадлагын нөхцөл байдал, оюун санааны сулрал, туршлаггүй байдал, сэтгэл санааны хүчтэй доголдлыг ашиглан өөртөө болон гуравдагч этгээдэд тодорхой гүйцэтгэлийн эсрэг хөрөнгийн үнэ цэнийн хувьд илт тэнцвэргүй хэмжээний эсрэг гүйцэтгэл амлуулах, эсхүл олгуулах байдлаар давуу байдал олж авахыг хүчин төгөлдөр бусад тооцдог байна. Энэ нь гэрээний талууд бодит тэгш бус байдал, нэг талын эмзэг нөхцөл байдлыг ашигласан мөлжлөгийн шинжтэй хэлцлийг хуулиар хүчин төгөлдөр бусад тооцжээ.
- ❖ 5 дахь заалтад ерөнхий нөхцөл эсхүл гэрээний хэвлэмэл маягтад тусгагдсан, талуудын үндсэн гол гүйцэтгэлийг тогтоогоогүй гэрээний заалт нь тухайн хэргийн бүх нөхцөл байдлыг харгалзан үзэхэд нэг талыг ноцтой хохироосон бол ямар ч тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус байна. Энэхүү зохицуулалтаар гэрээнд нэг тал давамгай байр сууриа ашиглан нөгөө талд хэт хүнд, шударга бус нөхцөл тулгах явдлыг хязгаарлах зорилготой харагдаж байна.

Австрийн Иргэний хуулийн 879 дүгээр зүйлээс үзэхэд гэрээ нь зөвхөн талуудын хүсэл зоригийн илэрхийлэл байхаас гадна түүний агуулга нь хууль болон нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд нийцсэн байх шаардлагатай байна. Ялангуяа талууд хоорондын гэрээ албадлагын нөхцөл, туршлагагүй байдал, хэрэгцээт байдлыг ашиглан эд хөрөнгийн хувьд илт тэнцвэргүй нөхцөл бүхий хэлцэл байгуулахыг хүчин төгөлдөр бусад тооцож буй нь зээлийн харилцаанд нэг талын эдийн засгийн сул байдлыг ашиглан хэт өндөр хүү, нөхцөл тулгах явдлыг эрх зүйн хувьд хязгаарлах үндэслэл болж байна.

4.2.2 Герман улсын эрх зүйн зохицуулалт, тэдгээрийн харьцуулалт

Герман улсын Иргэний хуулийн 138 дугаар зүйл нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл;мөлжлөг хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус хэмээн заасан байна. Энэхүү заалт нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцох үндсэн зохицуулалт бөгөөд гэрээний эрх чөлөө хязгааргүй бус болохыг илэрхийлсэн суурь хэм хэмжээний нэг юм. Тус зүйлийн 1 дэх заалтад нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл хүчин төгөлдөр бус гэж ерөнхий байдлаар тогтоосон бол 2 дахь заалтад *“хэн нэгэн нөгөө этгээдийн аргагүй байдал, туршлагагүй байдал, зөв шүүн тунгаах чадваргүй байдал, эсхүл хүсэл зоргийн мэдэгдэхүйц сул талыг ашиглан,*

тодорхой гүйцэтгэлийн эсрэг өөртөө болон гуравдагч этгээдэд тухайн гүйцэтгэлтэй илт үл зохицох хэмжээний эд хөрөнгийн ашиг амлуулах, ашиг олгоход хүргэсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна” хэмээн тусгасан нь төлбөрийн дарамтыг нэмэгдүүлсэн хэт өндөр хүүтэй зээлийн хэлцлийн эрх зүйн онолын үндэслэл болж байна.

Энэхүү заалтын ач холбогдол нь хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлыг зөвхөн талуудын гадаад илэрхийлсэн зөвшөөрлөөр бус, харин тухайн зөвшөөрөл ямар нөхцөлд бүрэлдсэн, талуудын бодит эрх чөлөө тэнцүү байсан эсэх, нэг тал нөгөөгийнхөө сул байдлыг ашигласан эсэхтэй холбон үнэлдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, хэлцэлийн утга сайн дурын мэт харагдах боловч нөгөө тал нь санхүүгийн хүндрэлтэй, туршлагагүй байдал, эсхүл бодит сонголтгүй нөхцөлд орсон байвал тийм зөвшөөрөлийг эрх зүйн хувьд бүрэн чөлөөт хүсэл зоригийн илэрхийлэл гэж үзэхгүй байх боломжийг 138 дугаар зүйлээр зохицуулдаг. Ялангуяа 2 дахь хэсэгт заасан *“auffälligen Missverhältnis”* гүйцэтгэл ба эсрэг өгөгдөл хоорондын илт үл зохицол, мөн *“Ausbeutung”* сул байдлыг ашигласан шинж нь мөлжлөгийн хэлцлийг ердийн ашигтай хэлцлээс ялган таних гол шалгуур болдог.

Анхны зээлийн гэрээ ердийн нөхцөлтэй хүчин төгөлдөр байх боловч зээлдэгчийн төлбөрийн чадваргүй болж, өрийн дарамтад орсон үе шатанд байгуулсан хугацаа сунгах хэлцэл, нэмэлт гэрээ, дахин санхүүжилтийн нөхцөлүүд дээр хүчин төгөлдөр бус байх асуудал үүсдэг. Энэ үед зээлдэгчид бодит сонголт бараг байхгүй болсон, гэрээ байгуулахгүй бол өмнөх өр нь шууд шаардагдах, нэмэгдсэн хүү бодогдох, барьцаа хөрөнгөө алдах зэрэг эрсдэл нүүрлэсэн байдаг тул түүний зөвшөөрөл нь бодит эрх чөлөөт сонголтын үр дүн биш байх боломжтой. Хэрэв ийм нөхцөлд зээлдүүлэгч сунгалтын хугацаанд өмнөх өр, хүү, нэмэгдэл төлбөр дээр дахин хүү бодох, нийт төлбөрийг үлэмж нэмэгдүүлсэн, үндсэн гүйцэтгэлтэй илт үл зохицох хэмжээний эд хөрөнгийн ашиг өөртөө бий болгож байгаа бол энэ нь 138 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан мөлжлөгийн хэлцлийн шинжтэй давхцах үндэслэлтэй.

4.2.3 Швейцар улсын эрх зүйн зохицуулалт

Швейцар улсын Үүргийн хуулийн 20 дугаар зүйлийн 1 дэхь хэсэг гэрээний нөхцөл нь биелэгдэх боломжгүй, хууль бус, эсхүл ёс суртанууд харш бол гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхыг, харин 2 дахь заалтад *“доголдол нь зөвхөн гэрээний тодорхой нөхцөлүүдэд хамаарч байвал тэдгээр нөхцөлүүд л хүчин төгөлдөр бус байна. Гэвч тухайн нөхцөлүүдгүйгээр уг гэрээ байгуулахгүй байсан гэж үзэх үндэслэл байвал гэрээг бүхэлд нь хүчин төгөлдөр бусад тооцно”* хэмээн зохицуулжээ. 21 дүгээр зүйл 1 дэхь хэсэгт *“нэг тал нөгөө талынхаа гачигдалтай байдал, туршлагагүй байдал, бодлогогүй үйлдлийг ашигласны үр дүнд байгуулсан гэрээнд илт зөрүү байвал хохирол амссан этгээд нэг жилийн дотор тухайн гэрээг биелүүлэхгүй гэдгээ мэдэгдэж, хэдийн хийсэн гүйцэтгэлээ буцаан шаардах эрхтэй”* хэмээн тусгасан байна. Эдгээр заалт нь Швейцар улсын эрх зүйд гэрээний хүчин төгөлдөр байдлыг зөвхөн хэлбэрийн төдий асуудал гэж үзэх бус, харин гэрээний агуулгын шударга байдал, талуудын бодит эрх тэгш байдал, гэрээ байгуулах үеийн нөхцөл байдлын тэнцвэртэй нягт холбон үнэлдэг болохыг харуулж байна.

Энэхүү зохицуулалтаас харахад хэсэгчилсэн хүчин төгөлдөр бус байдлын зарчим нь зээлийн гэрээний маргаанд, ялангуяа хэт өндөр хүү, нэмэгдэл хүү, хугацаа

сунгасантай холбоотой нэмэлт үүргийн нөхцөлүүдийг үнэлэхэд онцгой ач холбогдолтой. Учир нь зээлийн харилцаанд үндсэн мөнгөн хөрөнгө шилжүүлсэн байдал өөрөө хууль бус биш байж болох боловч түүнийг дагалдан тогтоосон хүү, нэмэгдүүлсэн төлбөр, сунгалтын нөхцөл нь шударга ёс, тэнцвэр, ёс суртахууны шалгуурыг зөрчсөн байж болно. Ийм тохиолдолд гэрээг бүхэлд нь үгүйсгэхгээс илүүтэй зөвхөн шударга бус, тэнцвэргүй нөхцөлийг таслан авч хүчин төгөлдөр бусад тооцох нь талуудын бодит ашиг сонирхолд илүү нийцнэ. Түүнчлэн зээлдэгчийн бодит хэрэгцээ, зээлдүүлэгчийн үндсэн зээлийн дүнгээ буцаан авах хууль ёсны ашиг сонирхлыг хадгалсан гэрээг бус харин мөлжлөгийн шинжтэй нөхцөлийг үгүйсгэх боломжийг энэ зарчим бүрдүүлж байна.

Практикт анхны зээлийн гэрээ байгуулагдах үед харьцангуй тодорхой нөхцөлтэй байсан ч төлбөрийн чадвар буурсан, хугацаандаа төлж чадаагүй, эдийн засгийн хүндрэлд орсон зээлдэгчээр сунгалтын гэрээ байгуулах замаар өмнөх өр, хүүн дээр дахин хүү бодох, нийт төлөх дүнг үлэмж өсгөх, богино хугацаанд улам өндөр дарамт үүсгэх байдал ажиглагддаг. Энэ нөхцөлд асуудал нь зөвхөн зээлийн хүүгийн түвшингээр бус зээлдэгчийн гачигдалтай байдлыг ашигласан эсэх, талуудын хооронд илт зөрүү бий болсон эсэх, мөн сунгалтын хэлцэл нь өрийг барагдуулах боломж олгосон эсхүл зөвхөн өрийн дарамтыг нэмэгдүүлэн хэрэгсэл болсон гэдгээр үнэлэгдэх ёстой. Ийм үнэлгээ нь Швейцар улсын 21 дахь хэсэгт заасан “*exploitation*” нөгөө талын сул байдлыг ашигласан гэрээний ухагдахуунтай нийцэж байна. Иймээс хугацаа сунгах хэлцлийг эрх зүйн дан ганц үндсэн гэрээний үргэлжлэл бус, бие даасан үнэлгээ хийх шаардлагатай нэмэлт хэлцэл гэж үзэх үндэслэлтэй. Хэрэв үндсэн зээлийн гэрээ байгуулагдах үед талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэр хадгалагдаж байсан боловч сунгалтын гэрээ байгуулах үед зээлдэгчийн санхүүгийн хүндрэлийг далимдуулан илт тэнцвэргүй нөхцөл тулгасан тулгасан бол тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцох боломжтой гэж дүгнэж байна. Мөн хэсэгчилсэн хүчин төгөлдөр бус байдлын зарчим нь гэрээний тогтвортой байдлыг хамгаалах, нөгөө талаас гэрээний эрх чөлөөг хязгаарлах бус, харин тэгш байдал, шударга ёс, ёс суртахууны хэм хэмжээгээр хүрээлэгддэг болохыг тодорхой харуулж байна.

Энэхүү агуулгын Монгол улсын эрх зүйн онолтой холбож үзвэл, гэрээний эрх чөлөөний зарчим нь талууд ямар ч нөхцөлөөр тохиролцож болно гэсэн ойлголт биш бөгөөд нөгөө талын аргагүй байдал, мэдээллийн сул байдал, эдийн засгийн шахалтыг ашиглан хийсэн хэлцэлийг зөвтгөх үндэс болохгүй. Ялангуяа хугацаа сунгах хэлцлийн үед зээлдэгч өмнөх өрөө дарж чадахгүй болсон нөхцөл байдал нь түүнийг бодит сонголтгүй болгож гэрээ байгуулсан учраас зөвшөөрсөн гэсэн тайлбараас цааш бодит эрх чөлөө байсан эсэхийг шалгах шаардлага үүсгэдэг. Иймээс сунгалтын гэрээ нь хэт өндөр хүүгийн дарамт үүсгэсэн бол үүнийг үнэлэхдээ зөвхөн нэрлэсэн хувь хэмжээгээр бус, нийт төлбөрийн өсөлт, өрийн дарамтын хуримлал, сунгалтын үр дүнд зээлдэгчийн байдал дордсон эсэх, мөн зээлдүүлэгч үүнийг мэдсээр байж давуу байдлаа ашигласан эсэхийг авч үзэх нь зүйтэй. Энэ утгаараа Швейцарын зохицуулалтаар нөхцөл байдлаас шалтгаалан сунгалтын гэрээ, эсхүл түүний шударга бус хүүгийн заалтыг хэсэгчлэн хүчин төгөлдөр бусад тооцох замаар талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг сэргээх боломжтой байна. Энэ нь нэг талаас зээлдэгчийг мөлжлөгөөс шинжтэй санхүүгийн дарамтаас хамгаалах, нөгөө талаас зээл олголтын үндсэн үүргийн харилцааг бүхэлд нь үгүйсгэхгүй байх давуу талтай бөгөөд гэрээний эрх чөлөөний зарчим, шударга ёсны шаардлага,

нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээий огтлолцолд орших эрх зүйн оновчтой шийдэл гэж үзэж болно.

Хүснэгт 2. Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан хүснэгт

Улс	Үндсэн зохицуулалт	Гол шалгуур	Ач холбогдол
Австри	ABGB §879	Ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан гэрээ хүчин төгөлдөр бус, бүх нөхцөл байдлыг харгалзан үзэх, сул байдлын харгалзан үзэх	Гэрээний ерөнхий нөхцлийг хамтатган үнэлэх
Герман	BGB §138	Мөлжлөг, обьектив илт тэнцвэргүй байдал, субъектив ашиглалт	Хугацаа сунгалтын бодит эдийн засгийн дарамтыг шалгуурчлах
Швейцар	OR Art. 20	Хэтэрсэн хүү, хугацааны давуу эрх алдах дарамт, сайн дурын төлбөрийн үнэлгээ	Дарамттай нөхцөлөөс үүдэлтэй төлбөрийг сайн дурын гэж үзэхгүй байх

Дүгнэлт

Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан авч үзэхэд Австи, Герман, Швейцар улсын эрх зүйд гэрээний эрх чөлөөг туйлын, хязгааргүй зарчим гэж үзэхгүй, харин хууль, шударга ёс, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээ, талуудын бодит тэгш байдлын шаардлагаар хязгаарлан ойлгодог нийтлэг хандлага ажиглагдаж байна. Ялангуяа эдгээр улсын зохицуулалт нь хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлыг зөвхөн талуудын зөвшөөрлөөр бус, тухайн зөвшөөрөл ямар нөхцөлд бүрэлдсэн, нэг тал нөгөөгийнхөө санхүүгийн хүндрэл, туршлагагүй байдал, бодит сонголтгүй нөхцөл, эмзэг байдлыг ашигласан эсэх, түүнчлэн талуудын хоорондын харилцаа тэнцвэргүй болсон эсэхээр нь үнэлж байгаагаараа онцлог байна. Энэ нь зээлийн гэрээ, тэр дундаа хугацаа сунгах байдлаар нийт өрийн дарамтыг үлэмж нэмэгдүүлсэн хэлцлийг зөвхөн талууд тохиролцсон гэх үндэслэлээр хамгаалах боломжгүйг харуулж байна.

Австрийн эрх зүйд гэрээний агуулга нь хууль болон ёс суртахууны шаардлагад нийцэх ёстой бөгөөд нэг талын эмзэг байдлыг ашиглан эд хөрөнгийн хувьд илт тэнцвэргүй нөхцөл тулгасан хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцох замаар мөлжлөгийн шинжтэй нөхцөлийг хязгаарлаж байна. Германы эрх зүйд нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан болон нөгөө талын аргагүй байдал, туршлагагүй

байдал, хүсэл зоргийн сул талыг ашиглан илт үл зохицох хэмжээний ашиг олох зорилготой хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусад тооцож байгаа нь хугацаа сунгалтын гэрээний бодит эдийн засгийн үр дагаврын шалгуур болгон үнэлэх боломжийг нээж байна. Харин Швейцар улсын эрх зүйд хэсэгчилсэн хүчин төгөлдөр бус байдлын зарчмыг тусгайлан хүлээн зөвшөөрсөн нь зээлийн харилцаанд шударга бус хүү, нэмэгдэл төлбөр, сунгалтын дарамттай нөхцөлийг салгаж үнэлэн, зөвхөн шударга бус хэсгийг хүчингүй болгох замаар талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг сэргээх онцлогтой байна. Ийнхүү эдгээр улсын зохицуулалт нь зээлийн гэрээг бүхэлд нь бус, агуулга болон бодит үр дагаврын түвшинд шинжлэх шаардлагтайг харуулж байна.

Эдгээр зохицуулалтаас үзэхэд хугацааг сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон зээлийн хэлцлийг үнэлэхэд дараах нийтлэг шалгуурууд чухал байна.

- 1) Зээлдэгчийн аргагүй байдал, хэрэгцээт нөхцөл, туршлагагүй байдал зэрэг эмзэл байдлыг зээлдүүлэгч ашигласан эсэх
- 2) Сунгалтын хэлцлийн үр дүнд талуудын хооронд илт тэнцвэргүй байдал үүссэн эхэс
- 3) Тухайн хэлцэл нь өрийг бодитоор зохицуулах боломж олгосон, эсхүл нийт өрийн дарамтыг улам нэмэгдүүлэх хэрэгсэл болсон эсэх
- 4) Гэрээний маргаантай нөхцөлийг бүхэл гэрээнээс салгаж тусад нь үнэлэх боломжтой эсэх зэрэг юм. Ийм шалгуурууд нь Монгол улсын Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан “нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл” гэх ерөнхий зохицуулалтыг зөвхөн хийсвэр ухагдахууны байдлаар бус тодорхой нөхцөлд хэрэглэх агуулгын шалгууртайгаар тайлбарлахад ач холдогдол өгч байна.

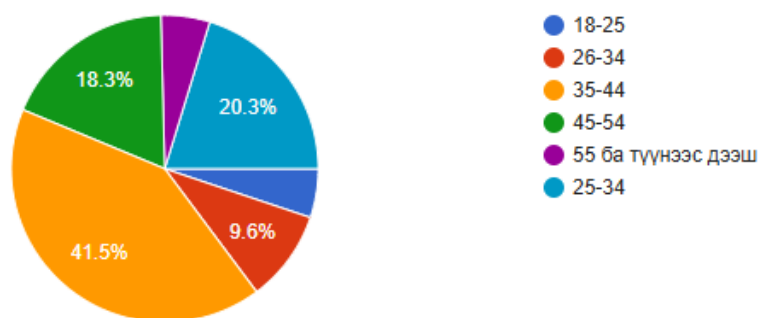
Иймд гэдаад улсын эрх зүйн зохицуулалтаас харахад хугацаа сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон хэлцлийг гэрээний эрх чөлөөний ердийн илэрхийлэл гэж үзэхээс илүүтэй нэг талын сул байдлыг ашигласан, эдийн засгийн хувьд илт тэнцвэргүй, шударга ёс болон нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан байж болзошгүй хэлцэл гэж авч үзэх эрх зүйн үндэслэл байна. Монгол улсын эрх зүйн орчинд ийм төрлийн маргааныг шийдвэрлэхдээ зөвхөн нэрлэсэн хүүгийн хувь хэмжээгээр бус нийт төлбөрийн ачаалал, хугацаа сунгалтын бодит үр дагавар, талуудын хэлцэлийн бодит чөлөөт байдал, нэг талын давуу байр суурийг ашигласан эсэх, мөн шаардлагатай тохиолдолд маргаантай нөхцөлийг хэсэгчлэн хүчин төгөлдөр бусад тооцох боломжийг хамтад нь авч үзэх шаардлагатайг харуулж байна.

4.3 Асуулгын болон ярилцлагын судалгааны үр дүн

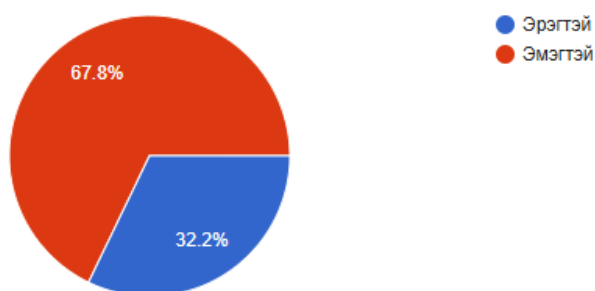
4.3.1 Асуулгын судалгаа

Судлаач нь 15 сонголттой хаалттай, 1 нээлттэй хариулттай 16 асуулт бүхий асуулгыг боловсруулж нийт 310 хүнээс асуулгын судалгаа авсан болно.

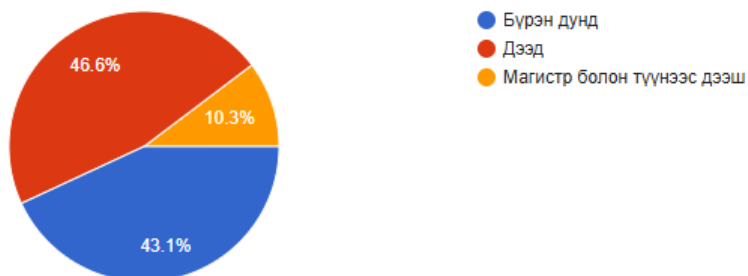
Зураг 5. Асуулт 1. Судалгаанд оролцогчдийн нас



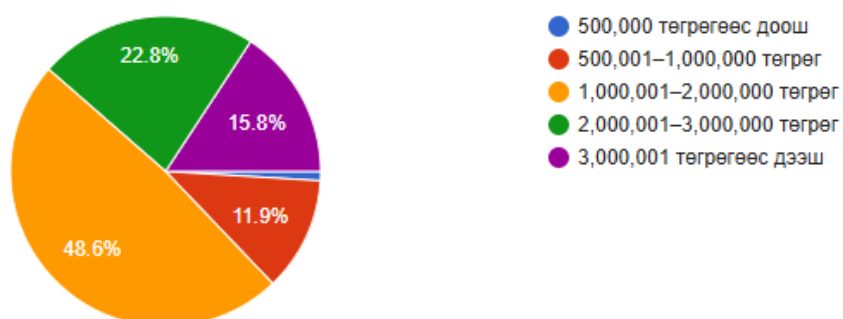
Зураг 6. Асуулт 2. Судалгаанд оролцогчдийн хүйс



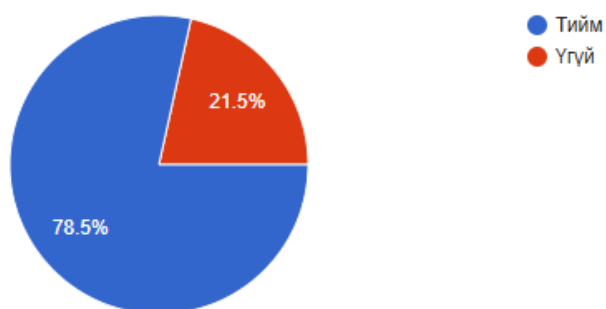
Зураг 7. Асуулт 3. Судалгаанд оролцогчдийн боловсрол



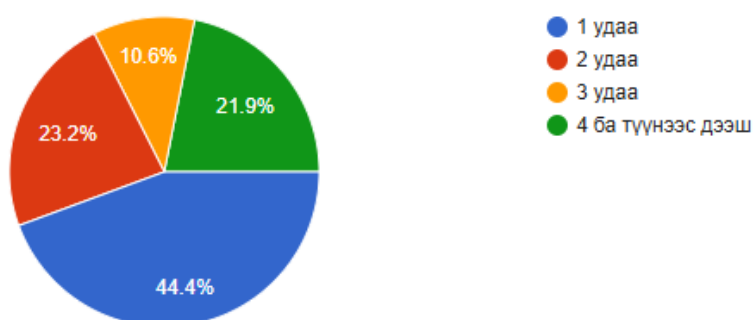
Зураг 8. Асуулт 4. Судалгаанд оролцогчдын сарын орлого



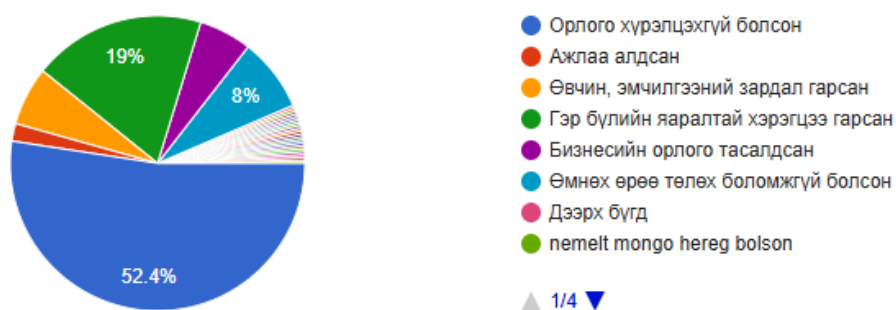
Зураг 9. Асуулт 5. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ байгуулж байсан уу?



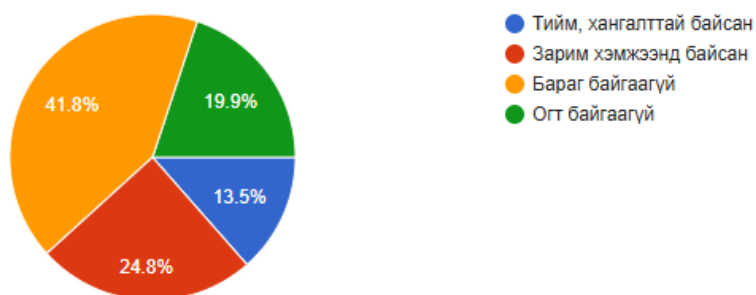
Зураг 10. Асуулт 6. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ, нэмэлт гэрээ байгуулж байсан бол хэдэн удаа байгуулж байсан бэ?



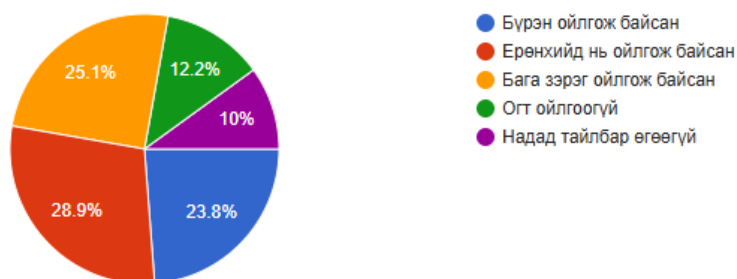
Зураг 11. Асуулт 7. Хугацаа сунгах шаардлага ямар нөхцөлд үүссэн бэ?



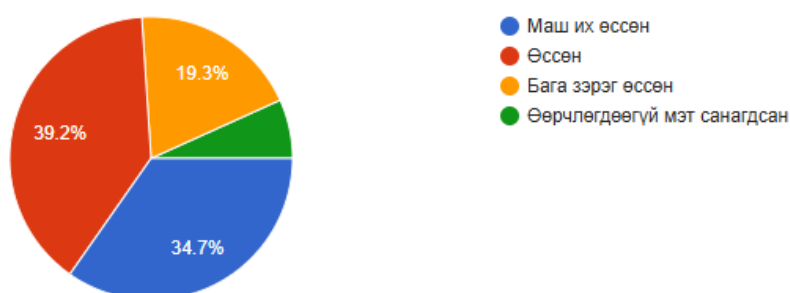
Зураг 12. Асуулт 8. Сунгалтын гэрээ байгуулах үед танд өөр бодит сонголт байсан гэж бодож байна уу?



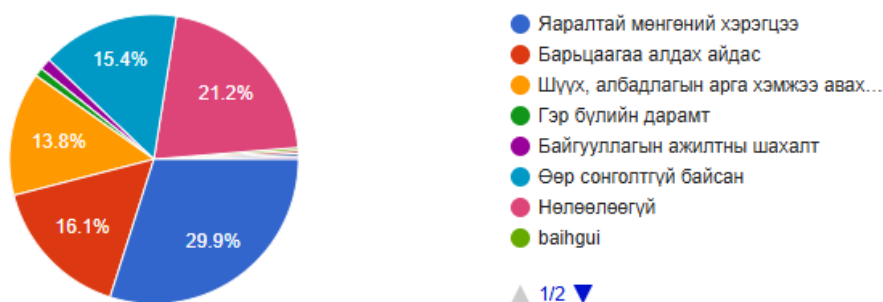
Зураг 13. Асуулт 9. Та сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурахдаа нийт төлбөр, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хэрхэн өсөхийг бүрэн ойлгож байсан уу?



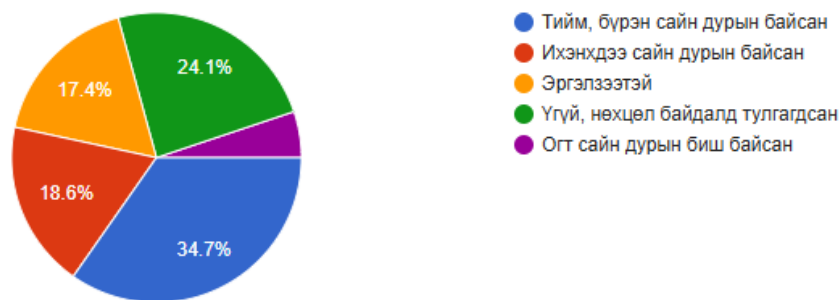
Зураг 14. Асуулт 10. Сунгалтын дараа таны төлөх нийт өр, хүүгийн хэмжээ хэрхэн өөрчлөгдсөн бэ?



Зураг 15. Асуулт 11. Сунгалтын гэрээ хийхэд дарамт, яаралтай хэрэгцээ, барьцаагаа алдах айдас зэрэг нөхцөл нөлөөлсөн үү?



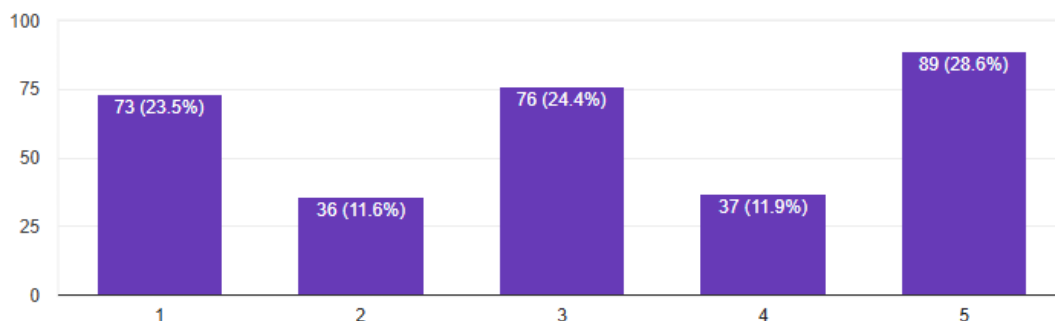
Зураг 16. Асуулт 12. Таны бодлоор тухайн үед хийсэн таны зөвшөөрөл, хүсэлт үнэхээр сайн дурын байсан уу?



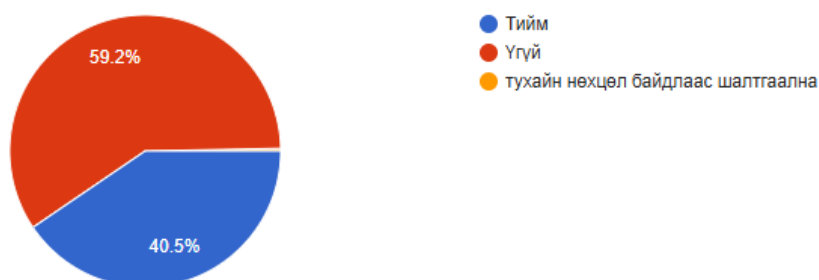
Зураг 17. Асуулт 13. Тухайн үед банк бус санхүүгийн байгууллага нь таны төлөх нийт дүнг ойлгомжтой тайлбарлаж өгсөн гэж боддог уу?



Зураг 18. Асуулт 14. Та сунгалтын гэрээ байгуулах үед өөрийгөө дарамтад орсон гэж мэдэрч байсан уу? (1–5 оноо: 1=огт үгүй, 5=Маш их)



Зураг 19. Асуулт 15. Хэрэв тухайн нөхцөл байдлыг буцаах сонголт хийх боломж байсан бол та сунгалтын гэрээг дахин байгуулах байсан уу?



Асуулт 16. Сунгалтын гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар өөрийн саналаа бичнэ үү.

Нийт 98 хариултаас “саналгүй, мэдэхгүй” гэсэн хариултыг болон агуулга давхацсан хариултыг хасаж үлдэх хариултаудыг хавсралтаар оруулав.

4.3.2 Асуулгын судалгааны дүгнэлт:

Судалгааны ажлын зорилгын хүрээнд нийт 310 хүнээс асуулгын судалгаа авсан бөгөөд оролцогчдын 41.5 хувь нь 35-44 насны, 29.9 хувь нь 25-34 насны, 18.3 хувь нь 45-54 насны байсан нь судалгаанд хөдөлмөрийн насны, зээлийн харилцаанд бодитоор оролцох нь өндөр магадлалтай бүлэг зонхилон хамрагдсаныг харуулж байна. Мөн оролцогчдын 67.8 хувь нь эмэгтэй, 32.2 хувь нь эрэгтэй байсан бол боловсролын түвшнээр 46.6 хувь нь дээд, 43,1 хувь нь бүрэн дунд, 10.3 хувь нь магистр болон түүнээс дээш боловсролтой гэж хариулжээ. Орлогын түвшний хувьд оролцогчдын 48.6 хувь нь 1,000,0001-2,000,000 төгрөг, 22.8 хувь нь 2,000,001-3,000,000 төгрөг, 15,8 хувь нь 3,000,001 төгрөгөөс дээш орлоготой гэж хариулсан нь судалгаанд дундаж орлоготой иргэд давамгайл оролцсоныг илэрхийлж байна.

Мөн судалгааны үр дүнгээр оролцогчдын 47.3 хувь нь сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурахдаа нийт төлбөр, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хэрхэн өсөхийг хангалттай ойлгоогүй, тайлбар аваагүй гэж хариулсан нь мэдээллийн тэгш бус байдал бодитой оршиж байгааг харуулсан. Түүнчлэн оролцогчдын 59.3 хувь нь тухайн нөхцөл байдлыг буцаан сонгох боломж байсан бол дахин сунгалтын гэрээ байгуулахгүй гэж хариулжээ. Энэ нь хугацаа сунгах хэлцэл нь зээлдэгчид бодитой дэмжлэг үзүүлэхээс илүүтэйгээр нийт төлбөрийн дарамтыг нэмэгдүүлэх, улмаар зээлдэгчийн эрх ашигт сөргөөр нөлөөлөх хандлагатай байгааг илэрхийлж байна.

4.3.3 Ярилцлагын судалгаа

Судлаач нь 8 асуулт бүхий ярилцлагын удирдамж боловсруулж, өмгөөлөгч, банк бус санхүүгийн байгууллагын эдийн засагч нараас ярилцлагын судалгаа авсан. Ярилцагч нар нь овог, нэр болон албан тушаалыг судалгааны ажилд дурдахгүй байхыг хүссэн учир нууцлав.

Ярилцагч-1: Өмгөөлөгч Ц, мэргэжлээрээ 21 дахь жилдээ ажиллаж байна.

Асуулт 1: Таны өмгөөллийн болон шүүхийн практикт зээлийн гэрээний хугацаа сунгалттай холбоотой маргаан хэр түгээмэл гардаг вэ? Тус маргааны өнөөгийн нөхцөл байдлыг та хэрхэн тодорхойлох вэ?

Хариулт 1: Энэхүү сунгалтын гэрээ нь 2 талтай. Нэгдүгээрт зээлийн хугацаа сунгуулж байгаа нь өөрөө хэрэглэгчийн зүгээс нэмэгдүүлсэн хүү тооцохгүй байх ач холбогдолтой, нөгөө талаас шинэ хуулиар банк бусын сунгасан сунгаагүй хүү тооцож байгаа зохицуулалт нь өөрөө иргэдэд дарамт болж байна. Жишээлбэл: Шүүхийн маргаан 2 жил болж байна 2 жилийн хугацаанд хүү тооцогдоод явдаг. Банк нь шаардлагаа нэмэгдүүлээд явдаг энэ нь иргэдэд дарамт болж байна.

Асуулт 2: Практикт хугацаа сунгах гэрээ нь талуудын бодит харилцан тохиролцоо гэж харагддаг уу, эсвэл өмнөх зээлийн төлбөр, хүүгийн төлбөрийн нэмэгдүүлэх замаар

зээлдэгчийн нийт төлбөрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг хэлцэл байх тохиолдол ажиглагддаг уу?

Хариулт 2: Ер нь бол харилцан тохиролцоо гэхээсээ илүү нөгөө талын гэрээний загвар дээр л хийгддэг.

Асуулт 3: Таны бодлоор “хэт өндөр хүүгийн дарамт”-ыг үнэлэхдээ зөвхөн сарын хүүгийн хувь хэмжээг харах уу, эсвэл үндсэн зээлтэй харьцуулсан нийт төлбөр, сунгалтын давтамж, нэмэгдүүлсэн хүү, зээлдэгчийн эдийн засгийн нөхцөлийг хамтатган үнэлэх нь зүйтэй юу?

Хариулт 3: Банк бус санхүүгийн байгууллагын хүү бараг жилийн 40 хувь байна, 2 жилийн хугацаа гэж үзэх юм бол 80 хувь болж байна. Энэ нь өндөр нийт бодит нөхцөл байдлыг хамтатган үзнэ.

Асуулт 4: Практикт зээлдэгчид зээлийн хугацаа сунгах гэрээ байгуулахдаа ихэвчлэн ямар шалтгаантай байдаг вэ? Тухайлбал, төлбөрийн чадваргүй болох, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, шүүхийн маргаанаас зайлсхийх, эсвэл зээлдүүлэгчийн шаардлага нөлөөлөх тохиолдол байдаг уу?

Хариулт 4: Нэгдүгээрт зээлийн хугацаа дуусаад барьцаагаа алдахгүйн тулд. Хоёрдугаарт нэмэгдүүлсэн хүү төлөхөөс зайлсхийж зээлийн гэрээг сунгадаг. Ихэвчлэн барьцаа хөрөнгөө алдахгүйн тулд хийдэг.

Асуулт 5: Хэрэв зээлдүүлэгч тал зээлийн хуваарь зөрчигдсөн даруйд хуульд заасан төлүүлэх арга хэмжээ авсан бол олон удаагийн сунгалтаар нийт төлбөр хэт өсөхөөс сэргийлэх боломжтой гэж үзэх үү?

Хариулт 5: Тийм. Гэхдээ иргэд үнэхээр боломжгүй байгаа үед л зээлээ төлөхгүй байгаа. Барьцаа хөрөнгө рүү халдахаас өөр төлүүлэх арга хэмжээ авах нь чухал. Барьцаа хөрөнгөөр хангуулах тохиолдолд ихэвчлэн шүүхээр ордог. Ийм тохиолдолд цаг хугацааны алдагдалтай болдог. Шүүхийн бус журмаар сунгуулах арга хэмжээ хуулиар байгаа хэдий ч тэр нь тодорхой бус байдаг.

Асуулт 6: Дээрх дурьдсан асуудлуудыг шийдвэрлэх шийдлийг юу гэж харж байна?

Хариулт 6: Нэгдүгээрт хүү бага байх ёстой. Хоёрдугаарт Зээлийн хугацаа нь зээлийг төлөх хүртэл хүү тооцно гэдэг заалт иргэдийг дарамтанд оруулж байна. Жишээлбэл хүү нь 3 сар хүрээд зогсдог ч юм уу тэгэхгүй бол хязгааргүй үргэлжилж байна.

Асуулт 7: Зээлдэгч тал сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурах үедээ бодитоор өөр сонголтгүй байсан гэж тайлбарлах тохиолдол хэр түгээмэл байдаг вэ?

Хариулт 7: Банк бус санхүүгийн байгууллага нь өөрөө хугацаа сунгах сонирхол нь байна уу? Үгүй юу? Хуулиараа зээлийн төлөх хүртэл хүү бодно гэсэн заалт хуулиараа байгаа болохоор. Тэгэхлээр хугацаа сунгах нь илүү хэрэглэгч талын хүсэл байж магадгүй.

Асуулт 8: Таны бодлоор ийм төрлийн маргаанд зээлдэгчийн эрх ашгийг бодитой хамгаалахын тулд юу өөрчлөх ёстой вэ?

Хариулт 8: Зээлийг төлөх хүртэл хүү тооцно гэсэн заалтыг хугацаатай болгох хэрэгтэй. Хязгааргүй бус. Практикт ийм харилцаанд зээлийн дүнгээсээ 3, 4 дахин илүү төлбөр гарах тохиолдол их байдаг.

Сунгалтын гэрээний нөхцөл байдлыг банк бус санхүүгийн байгууллагын байр сууринд тулгуурлан тодорхойлох зорилготой шууд холбогдох хариултын агуулгыг товч дурдав.

Хүснэгт 3. Ярилцлагын тэмдэглэл 1.

Асуултууд	Ярилцагч-2	Ярилцагч-3	Ярилцагч-4
Байгууллага Албан тушаал Ажилласан жил	Ахим ББСБ, зээлийн эдийн засагч, 9 дахь жилдээ ажиллаж байна.	Ворлд Голд ББСБ, зээлийн эдийн засагч, 15 дахь жилдээ ажиллаж байна.	Си Жи Эм ББСБ, зээлийн эдийн засагч, 20 дахь жилдээ ажиллаж байна.
Танай байгууллага зээлийн хугацаа сунгах гэрээг ямар нөхцөлд хийдэг вэ?	Хугацаа дуусаад харилцагч хүсэлт гаргана, Сунгалт хүсэлт гаргасан тохиолдолд сунгалтыг 1 л удаа хийдэг. 2 дахь удаагаа хийх тохиолдолд ангилал буурдаг журамын заалттай.	Зээлийн хугацаа дуусахад хугацаа сунгана. Зээлээ төлж чадахгүй бол хугацааг нь сунгадаг.	Харилцагчийн нөхцөл байдлаас
Сунгалт хийхдээ зээлдэгчээс ямар баримт, хүсэлт, зөвшөөрөл авдаг вэ?	Харилцагч өөрийн хүсэл сонирхлын дагуу бичгээр хүсэлтээ гаргаж тэр өргөдөлийг бичгээр шийддэг. Зөвшөөрсөн тохиолдолд сунгалтын гэрээ хийдэг.	Өөрөөр нь гараар нь хүсэлт бичүүлдэг, зээлийн гэрээний сунгалтын тусгай маягт бөглүүлдэг	Өөрөөс нь сунгалт хийхийг хүссэн өргөдөл авдаг
Танай байгууллага сунгалтын тоо, нөхцөл, нийт төлбөрийн өсөлт	Үгүй, 1 л удаа сунгалт хийдэг. 2 дахь удаагаа сунгалт хийдэггүй.	Тогтоодоггүй.	Тогтоодоггүй. Зээлдэгчийн нөхцөлөөс шалтгаалдаг,

зэрэгт хязгаар тогтоодог уу?			онцгой нөхцөлүүдэд яалтгүй сунгалт хийдэг
Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын хувьд удаа дараа сунгалтын гэрээ хийх нь зээлдэгчийн өрийн дарамтанд оруулж байна гэж үзэж болох уу? Хэдий зээлдэгч өөрийн хүсэл зоригийн үндсэн дээр сунгалтын гэрээ байгуулж байгаа ч хэт өрийн дарамтад оруулж байгаа хэрэгсэл мөн үү?	Тийм, ерөнхийдөө бол 3,4 удаа сунгаж байгаа тохиолдолд ангилал нь маш муудсан байх ёстой, тэр хүн зээлээ төлөх боломжгүй болоол сунгах хүсэлт өгч байгаа ч эхний удаагийн хэлцэл байж болох ч дараагийн тохиолдлуудад зээлийн хүүг зогсоож дараагийн арга хэмжээг авах хэрэгтэй.	Үгүй, зээлдэгчийн цэвэр хүсэл зоригийн үндсэн дээр сунгалтын гэрээг байгуулдаг.	Үгүй
Таны бодлоор хугацааг олон удаа сунгах нь зээлдэгчид тусалдаг уу, эсвэл өрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг үү?	Мэдээж өрийн дарамт нэмэж байгаа асуудал, байгууллагын ашигийг хэтэрхий харж байгаа асуудал, туслаад байгаа явдал биш	Тус болно. Зээлдэгч мөнгөө эргэлдүүлж байна.	Олон удаа бас шалтгаангүй сунгах нь өрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг
Хугацаа сунгах гэрээг илүү шударга, ил тод болгохын тулд юуг сайжруулах шаардлагатай вэ?	Ерөнхийдөө хугацаа яагаад сунгалтын асуудал үүсдэг вэ гэхээр дотоод болон гадаад хүчин зүйлүүд нөлөөлдөг. Хувь хүний санхүүгийн хариуцлагын асуудлаас, мөн	Ер нь улс орны эдийн засгийн байдал, тухайн харилцагчийн эдийн засгийн байдлыг харгалзан зээлийн гэрээг сунгах сунгахгүй асуудлууд шийдэгдэнэ. Зээлээ төлж чадахгүй бол зээлээ сунгаад	Мэдэхгүй. Зээлдэгчийн нөхцөл байдлаас шалтгаалдаг.

	журам шийдвэрээс болдог.	явсан нь дээр гэж боддог манай байгууллагын хувьд.	
--	--------------------------	--	--

Зээлийн гэрээний хугацаа сунгах практик нь зөвхөн гэрээний бичмэл нөхцөлөөр бус, талуудын бодит харилцаа, зээлдэгчийн эдийн засгийн нөхцөл байдал, мэдээлэл ойлголтын түвшин, гэрээ байгуулах үеийн сонголтын бодит боломж зэрэг олон хүчин зүйлээр тодорхойлогддог. Иймээс зээлдэгч нарыг хамруулсан асуулгын судалгаагаар илэрсэн ерөнхий хандалагыг гүнзгийрүүлэн тайлбарлах, хугацаа сунгах гэрээ бодит байдалд хэрхэн хэрэгжиж байгааг тодруулах зорилгоор чанарын судалгааны ярилцлагын аргыг ашигласан. Ярилцагч нар нь овог, нэр болон албан тушаалыг судалгааны ажилд дурдахгүй байхыг хүссэн учир нууцлав.

Хүснэгт 4 Ярилцлагын тэмдэглэл 2.

Асуултууд	Ярилцагч-5	Ярилцагч-6	Ярилцагч-7
Та ямар төрлийн зээл авсан бэ?	ББСБ-ын зээл	ББСБ-аас зээл авч байсан	Цалингийн зээл болон Application-н зээл
Та тухайн зээлийн хугацааг хэдэн удаа сунгасан бэ?	1 удаа сунгаж байсан	2-3 удаа ер нь сунгаж байсан	4 болон түүнээс дээш сунгаж байсан
Та зээлийн хугацааг сунгах шийдвэрийг өөрийн хүсэл зоригор гаргасан гэж үзэж байна уу, эсвэл тухайн үед санхүүгийн хүндрэл, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, нэмэгдүүлсэн хүү, шүүхийн маргаан зэрэг нөхцөл байдлаас шалтгаалан сунгахаас өөр аргагүй болсон гэж үзэж байна уу?	Тухайн үеийн санхүүгийн хүндрэлээс шалтгаалан өөрийн хүсэлтээр зээл сунгах шийдвэр гаргасан.	Санхүүгийн хүндрэл гарсанаар сунгах шийдвэрийг гаргасан	Тухайн үеийн санхүүгийнхээ нөхцөл байдлаасаа шалтгаалан өөрийн хүсэлтээр сунгаж байсан

Хугацаа сунгах гэрээнд гарын үсэг зурах үед танд “сунгахгүй байх” бодит боломж байсан уу? Хэрэв байсан бол ямар боломж байсан бэ, хэрэв байгаагүй бол ямар нөхцөл байдал үүнд нөлөөлсөн бэ?	Сунгахгүй байх боломж байгаагүй. Хугацаа хэтрүүлсэн хүү нэмэгдэх, зээлийн ангилал, оноо буурахаар байсан.	Барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэлтэй байсан. Сунгахгүй байх өөр бодит боломж байгаагүй	Байрны түрээс болон амьжиргааны зардлаасаа шалтгаалан сунгахаас өөр аргагүй аргагүй байсан
Хугацаа сунгах гэрээ байгуулах үед танд нийт хэдэн төгрөг төлөх, хүү хэрхэн нэмэгдэх, нэмэлт шимтгэл, торгууль гарах талаар ойлгомжтой тайлбарласан уу?	Ойлгомжтой тайлбарласан	Тайлбарлаж өгсөн	Тайлбарлаж байгаагүй шинэ гэрээнд гарын үсэг зуруулсан боловч гэрээгээ тухтай уншиж байгаагүй
Та сунгалтын гэрээний нөхцөлийг бүрэн ойлгож гарын үсэг зурсан гэж үзэж байна уу?	Тийм	Тийм бүрэн ойлгож зурсан	Сайн уншаагүй болохоор бүрэн ойлголт аваагүй
Хугацаа сунгалтын дараа таны нийт төлөх төлбөр анх авсан үндсэн зээлийн дүнтэй харьцуулахад мэдэгдэхүйц өссөн үү? Хэрэв өссөн бол уг өсөлт таны хувьд эдийн засгийн дарамт болсон гэж үзэж байна уу?	Мэдэгдэхүйц өссөн, дарамт болоогүй	Өссөн, дарамт болсон	Мэдэгдэхүйц өсөж байсан

Хугацаа сунгалт таны санхүүгийн нөхцөл байдлыг түр хугацаанд хөнгөвчилсөн үү, эсвэл нийт өрийн дарамтыг улам нэмэгдүүлсэн үү?	Санхүүгийн нөхцөл байдлыг түр хөнгөвчилсөн	Өрийн дарамтыг нэмэгдүүлсэн, нөхцөл байдлыг түр хугацаанд хөнгөвчлөөгүй	Тухайн үедээ хөнгөвчилсөн мэт боловч урт хугацаандаа амьдралд дарамт нэмэгдсэн гэж үзэж байгаа.
Сунгалтын гэрээний нөхцөлийг хэлэлцэх боломж байсан уу?	Байгаагүй	Тэрийг ойлгоогүй мэдэхгүй байна.	Хэлэлцэх боломж гэрээгээ сайн уншсан бол байж болох байсан боловч уу гэж бодож байна.

4.3.4 Ярилцлагын судалгааны дүгнэлт:

Ярилцлагын үр дүнгээс үзэхэд зээлийн гэрээний хугацаа сунгах нь зарим тохиолдолд зээлдэгчид нэмэгдүүлсэн хүү, зээлийн ангилал муудах, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэлээс түр хугацаанд сэргийлэх ач холбогдолтой боловч урт хугацаанд нийт төлбөрийн дарамтыг нэмэгдүүлэх үр дагавартай болох нь илэрч байна. Тухайлбал, өмгөөлөгчийн байр сууринаас үзэхэд хугацаа сунгах гэрээ нь талуудын бүрэн чөлөөт тохиролцоо гэхээс илүү зээлдүүлэгч байгууллагын урьчилан боловсруулсан гэрээний загвар, нөхцөл дээр хийгдэх хандлагатай бөгөөд шүүхийн маргаан удаан үргэлжлэх хугацаанд хүү тооцогдсоор байдаг нь зээлдэгчийн өрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг гэж дүгнэсэн байна. Мөн зээлийн хүүг “ зээл бүрэн төлөгдөх хүртэл” хязгааргүй тооцох боломж нь практикт үндсэн зээлийн дүнгээс хэд дахин давсан төлбөр үүсгэх эрсдэлтэй гэж үзсэн.

Банк бус санхүүгийн байгууллагын төлөөллүүдийн хариултаас харахад хугацаа сунгах гэрээг зээлдэгчийн бичгээр гаргасан хүсэлт, өргөдөлд үндэслэн байгуулдаг боловч байгууллагуудын дотоод журам, сунгалтын давтамжид тогтоох хязгаар харилцан адилгүй байна. Зарим байгууллага сунгалтыг нэг удаа хийх, дахин сунгах тохиолдолд зээлийн ангилал буурах журамтай гэж тайлбарласан бол зарим байгууллага сунгалтын тоо, нөхцөл, нийт төлбөрийн өсөлтөд тодорхой хязгаар тогтооддоггүй гэж хариулсан. Энэ нь зээлийн хугацаа сунгах харилцаанд нийтлэг, тодорхой эрх зүйн зохицуулалтын шалгуур сул байгааг харуулж байна. Ялангуяа нэг ярилцагч “ олон удаа сунгах нь өрийн дарамтыг нэмэгдүүлэг” гэж үзсэн бол нөгөө хэсэг нь зээлдэгчийн хүсэл зоригийн үндсэн дээр хийгдэж байгаа тул туслах шинжтэй гэж тайлбарласан нь практикт уг асуудлыг үнэлэх нэгдсэн ойлголт бүрдээгүй байгааг илэрхийлж байна.

Зээлдэгчдийн ярилцлагын үр дүнгээс харахад хугацаа сунгах шийдвэр нь формаль утгаараа “өөрийн хүсэлт”-ээр хийгдэж байгаа боловч бодит нөхцөл байдалд санхүүгийн хүндрэл, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, хугацаа хэтрүүлсний хүү нэмэгдэх, зээлийн ангилал буурах зэрэг дарамттай хүчин зүйлсийн улмаас гарсан шийдвэр байх магадлал

өндөр байна. Зарим зээлдэгч сунгалтын нөхцөлийг ойлгож гарын үсэг зурсан гэж хариулсан боловч зарим нь гэрээг бүрэн уншиж, нөхцөлийг хэлэлцэх бодит боломж байгаагүй гэж дурдсан. Энэ нь гэрээний эрх чөлөөний зарчим формаль байдлаар хэрэгжсэн мэт харагдавч бодит байдалд талуудын эдийн засгийн байр суурь, мэдээллийн тэгш бус байдал, сонголтын хязгаарлагдмал байдал зэргээс шалтгаалан зээлдэгчийн хүсэл зориг бүрэн чөлөөтэй илэрсэн эсэхэд эргэлзээ үүсгэж байна. Мөн ярилцлагын үр дүнд хугацаа сунгах нь богино хугацаанд зээлдэгчийн санхүүгийн нөхцөл байдлыг “түр хөнгөвчилсөн” мэт боловч урт хугацаандаа нийт төлбөрийн хэмжээг өсгөж, өрийн дарамтыг нэмэгдүүлэх хандлагатай болох нь тодорхой харагдаж байна. Зээлдэгчдийн зарим нь сунгалтын дараа нийт төлбөр үндсэн зээлтэй харьцуулахад мэдэгдэхүйц өссөн гэж хариулсан бөгөөд энэ өсөлт зарим тохиолдолд эдийн засгийн бодит дарамт болсон байна. Иймээс “хэт өндөр хүү”-г зөвхөн сарын хүүгийн хувь хэмжээгээр бус, үндсэн зээлтэй харьцуулсан нийт төлбөр, сунгалтын давтамж, хугацааны үргэлжлэл, нэмэгдүүлсэн хүү, шимтгэл, зээлдэгчийн эдийн засгийн бодит нөхцөлтэй хамтатган үнэлэх шаардлагатай гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

Дүгнэвэл, зээлийн гэрээний хугацаа сунгах хэлцэл нь бүх тохиолдолд зээлдэгчид ашигтай, эсхүл талуудын бүрэн чөлөөт тохиролцооны үр дүн гэж үзэх боломжгүй байна. Харин тодорхой нөхцөлд уг хэлцэл нь өмнөх өр төлбөр, хүүг нэмэгдүүлэх замаар зээлдэгчид шинэ эдийн засгийн дарамт үүсгэж, үндсэн гэрээний энгийн үргэлжлэл бус, бие даасан эрх зүйн үр дагавартай хэлцэл болох шинжийг агуулж байна. Иймээс шүүх болон эрх зүйн зохицуулалтын түвшинд хугацаа сунгах гэрээг үнэлэхдээ зөвхөн гэрээнд гарын үсэг зурсан эсэх, хүсэлт бичгээр гаргасан эсэхээр хязгаарлах бус, зээлдэгч тухайн үед бодит сонголттой байсан эсэх, нөхцөлийг ойлгосон эсэх, нийт төлбөрийн өсөлт шударга ёс, тэгш байдал, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд нийцэж байгаа эсэхийг цогцоор нь шалгах шаардлагатай байна.

ДҮГНЭЛТ

Энэхүү судалгааны үр дүнд үндэслэн дараах дүгнэлтийг хийж байна. Үүнд:

1. Шүүхийн шийдвэрийн кейс шинжилгээнээс үзэхэд Монгол Улсын шүүхүүд зээлийн гэрээний хүү, хугацаа сунгалт, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээтэй холбоотой маргааныг нэг ижил хатуу шалгуураар бус, тухайн гэрээний бодит агуулга, мөнгө бодитоор шилжсэн эсэх, талуудын жинхэнэ хүсэл зориг, өмнөх өр төлбөрийн үлдэгдэл, хугацаа сунгасан нөхцөл, төлөлтийн баримт, хүүгийн тооцоолол зэрэг олон нөхцөл байдлыг цогцоор нь авч үзэх хандлагатай байна. Энэ нь “өндөр хүү” гэх ганц шинж тэмдэг нь хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэхэд хангалтгүй боловч хүүгийн хэмжээ, сунгалтын давтамж, нийт төлбөрийн өсөлт, зээлдэгчийн аргагүй байдал, зээлдүүлэгчийн давуу байдлаа ашигласан шинж зэрэг нөхцөлүүд нийлбэл Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл гэж үнэлэгдэх боломжийг үгүйсгэхгүй байгааг харуулж байна. 001/ХТ2023/00038 дугаартай шийдвэрийн хувьд шүүх гэрээний нэршил бус, тухайн хэлцэл бодитоор шинэ зээл олгосон эсэх, эсвэл өмнөх өр төлбөрийн үлдэгдлийг шинэчлэн баталгаажуулж, хугацаа сунгасан шинжтэй эсэхийг тогтоохыг чухалчилсан нь хугацаа сунгах гэрээний маргаанд хэлбэрээс илүү эдийн засгийн бодит агуулга чухал болохыг харуулж байна. 001/ХТ2021/01323 дугаартай шийдвэрт өндөр хүүтэй нөхцөлийг дангаар нь бус, дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл эсэх, мөнгө бодитоор шилжсэн эсэх, өөр харилцааг халхавчилсан эсэхтэй хамтатган шалгах шаардлагатайг онцолсон. Харин 001/ХТ2016/00093 дугаартай шийдвэрт өндөр хүү болон барьцааны зээлийн нөхцөлийг дангаар нь Иргэний хуулийн 56.1.1-д хамааруулахад хангалтгүй гэж үзсэн нь Монголын шүүхийн практик нотолгоонд тулгуурласан, болгоомжтой хандлагатай байгааг илэрхийлж байна.

2. Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан авч үзэхэд Австри, Герман, Швейцар улсын эрх зүйд гэрээний эрх чөлөөг хууль, шударга ёс, ёс суртахуун, талуудын бодит тэгш байдлын шаардлагаар хязгаарладаг нийтлэг хандлага ажиглагдаж байна. Эдгээр улсын зохицуулалт нь хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлыг зөвхөн талуудын зөвшөөрлөөр бус, тухайн зөвшөөрөл ямар нөхцөлд бүрэлдсэн, нэг тал нөгөөгийнхөө аргагүй байдал, туршлагагүй байдал, санхүүгийн хүндрэл, бодит сонголтгүй нөхцөлийг ашигласан эсэхээр үнэлж байгаагаараа онцлог юм. Энэ нь зээлийн гэрээний хугацаа сунгах замаар нийт өрийн дарамт үлэмж өссөн тохиолдолд тухайн хэлцлийг зөвхөн “талууд тохиролцсон” гэх үндэслэлээр хамгаалах нь шударга ёсны шаардлагад нийцэхгүй байж болохыг харуулж байна.

3. Асуулгын судалгааны үр дүнгээр нийт 310 оролцогчийн дунд хөдөлмөрийн насны, зээлийн харилцаанд бодитоор оролцох магадлал өндөр бүлэг давамгай хамрагдсан байна. Оролцогчдын 47.3 хувь нь сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурах үед нийт төлбөр, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хэрхэн өсөх талаар хангалттай ойлгоогүй, тайлбар аваагүй гэж хариулсан нь зээлийн харилцаанд мэдээллийн тэгш бус байдал бодитоор оршиж байгааг харуулж байна. Мөн оролцогчдын 59.2 хувь нь тухайн нөхцөл байдлыг буцаан сонгох боломж байсан бол дахин сунгалтын гэрээ байгуулахгүй гэж хариулсан нь хугацаа сунгах хэлцэл нь зээлдэгчид бодитой дэмжлэг үзүүлэхээс илүү өрийн

дарамтыг нэмэгдүүлэх, зээлдэгчийн эрх ашигт сөргөөр нөлөөлөх хандлагатай болохыг илэрхийлж байна. Өмгөөлөгчийн байр сууринаас хугацаа сунгах гэрээ нь талуудын бүрэн чөлөөт тохиролцоо гэхээс илүү зээлдүүлэгчийн урьдчилан боловсруулсан гэрээний загвар дээр хийгдэх хандлагатай бөгөөд шүүхийн маргаан удаан үргэлжлэх хугацаанд хүү тооцогдсоор байх нь зээлдэгчийн өрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг гэж дүгнэсэн. Банк бус санхүүгийн байгууллагын төлөөллүүдийн хариултаас үзэхэд сунгалтын тоо, нөхцөл, нийт төлбөрийн өсөлтөд тавих хязгаар байгууллага бүрт харилцан адилгүй байгаа нь нэг мөр зохицуулалт сул байгааг харуулж байна. Зээлдэгчдийн ярилцлагаас харахад сунгалтын шийдвэр формаль утгаараа өөрийн хүсэлтээр гарсан боловч бодит нөхцөл байдалд санхүүгийн хүндрэл, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, зээлийн ангилал буурах, хугацаа хэтрүүлсний хүү нэмэгдэх зэрэг дарамттай нөхцөлөөс шалтгаалсан байх магадлал өндөр байна.

Эдгээрийн үндсэн дээр Монгол Улсын эрх зүйн орчинд хугацаа сунгах байдлаар хэт өндөр хүү тогтоосон зээлийн гэрээг үнэлэхэд Иргэний хуулийн 56.1.1 “нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл” гэх зохицуулалтыг хэрэглэх шаардлагатай бөгөөд. Уг зохицуулалтыг хэрэглэхийн нийт төлбөр, хэлцлийн бодит зорилго, сул байдлыг ашигласан эсэхийг тогтоох шаардлагатай гэсэн дүгнэлтэд хүрлээ.

САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ

Судалгааны үр дүнд тулгуурлан дараах санал, зөвлөмжийг гаргаж байна. Үүнд:

- 1) Зээлийн гэрээний хугацаа сунгах хэлцлийг үнэлэх тусгай шалгуур бий болгох: Зээлийн гэрээний хугацаа сунгах хэлцлийг хүчин төгөлдөр эсэхийг үнэлэхдээ зөвхөн зээлдэгчийн бичгээр гаргасан хүсэлт, гэрээнд гарын үсэг зурсан байдлаар хязгаарлах нь хангалтгүй байна. Иймээс шүүхийн практикт болон эрх зүйн зохицуулалтын түвшинд дараах шалгуурыг хэрэглэх шаардлагатай. Үүнд:
 - Зээлдэгч сунгалтын гэрээ байгуулах үед бодит сонголттой байсан эсэх
 - Зээлдэгч нийт төлбөр, хүүгийн талаар бүрэн мэдээлэл авсан эсэх
 - Сунгалтын давтамж зээлдэгчийн өрийн дарамтыг нэмэгдүүлэх хэрэгсэл болсон эсэх
 - Зээлдүүлэгч зээлдэгчийн санхүүгийн хүндрэл, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, мэдээллийн сул байдлыг ашигласан эсэх

Эдгээр шалгуур нь Иргэний хуулийн 56.1.1-ийг хийсвэр байдлаар бус, тодорхой нөхцөлд хэрэглэх эрх зүйн аргачлал болох боломжтой.

- 2) Хүү тооцох хугацаа болон нийт төлбөрийн өсөлтөд хязгаар тогтоох: Зээлийн төлбөр бүрэн төлөгдөх хүртэл хүүг хязгааргүй тооцох боломж нь зээлдэгчийн өрийн дарамтыг үндсэн зээлээс хэд дахин нэмэгдүүлэх эрсдэлтэй байна. Иймд хууль тогтоомжийн түвшинд зээлийн хугацаа хэтэрсэн болон сунгалт хийгдсэн тохиолдолд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү, шимтгэл тооцох хугацаа, дээд хэмжээ, нийт төлбөрийн өсөлтийн хязгаарыг тодорхой болгох шаардлагатай.
- 3) Хугацаа сунгалтын давтамжид зохицуулалтын хязгаар тогтоох: Судалгааны үр дүнгээс харахад зарим банк бус санхүүгийн байгууллага сунгалтыг нэг удаа хийх журамтай байхад зарим нь тодорхой хязгаар тогтоодоггүй байна. Энэ нь зээлийн сунгалтын практикт нэгдсэн стандарт байхгүйг харуулж байна.
- 4) Маргаантай нөхцөлийг хэсэгчлэн хүчин төгөлдөр бусад тооцох боломжийг хөгжүүлэх: Гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалт, ялангуяа Швейцар улсын туршлагаас үзэхэд гэрээг бүхэлд нь бус, зөвхөн шударга бус нөхцөлийг салгаж хүчингүй болгох нь талуудын ашиг сонирхлын тэнцвэрийг хадгалах боломжтой.

НОМ ЗҮЙ

Монгол хэлээрх:

Амаржаргалан, Г., Аюуш, Д., & Давхарбаяр, Ц. (2007). *Гэрээний эрх зүй 2*.
<https://nli.gov.mn/gariinavлага/Gereenii%20erh%20zui%202.pdf>

Аюуш, Д., Амаржаргалан, Г., & Давхарбаяр, Ц. (2007). *Гэрээний эрх зүй 1*.
<https://nli.gov.mn/gariinavлага/Gereenii%20erh%20zui%201.pdf>

Баярсайхан, Д. (2016). *Эрх зүйн онол*.

Буянхишиг, Б. (2014). *Иргэний эрх зүйн удиртгал*.

Буянхишиг, Б. (2015). *Иргэний эрх зүйн тусгай анги*.

Ган-Очир, Д. (2018). *Зээлийн өндөр хүүний суурь шалтгаан, хүүг бууруулахад анхаарах асуудлууд*.

Доржпалам, Х. (2016). *Гэрээний эрх зүй*.

Дэмбэрэл, С. (n.d.). *Санхүүгийн хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, зээлийн хүүний дээд хязгаар тогтоох, мөнгө хүүлэлтийн эсрэг зохицуулалтын талаарх олон улсын жишээнүүд*. Монголбанк.

<https://www.mongolbank.mn/file/b110c99e507ee1e05883538269d16f37/files/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D1%85%D2%AF%D2%AF%D0%B3%D0%B8%D0%B9%D0%BD%20%D1%85%D1%8D%D1%80%D1%8D%D0%B3%D0%BB%D1%8D%D0%B3%D1%87%D0%B8%D0%B9%D0%BD%20%D1%8D%D1%80%D1%85%20%D0%B0%D1%88%D0%B3%D0%B8%D0%B9%D0%B3%20%D1%85%D0%B0%D0%BC%D0%B3%D0%B0%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%85%20%D0%B7%D0%BE%D1%85%D0%B8%D1%86%D1%83%D1%83%D0%BB%D0%B0%D0%BB%D1%82%D1%8B%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D0%B0%D1%80%D1%85%20%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%20%D1%83%D0%BB%D1%81%D1%8B%D0%BD%20%D0%B6%D0%B8%D1%88%D1%8D%D1%8D%D0%BD%D2%AF%D2%AF%D0%B4.pdf>

Монгол Улсын Дээд шүүх. (n.d.). *Монгол Улсын Дээд шүүхийн цахим хуудас*.
<https://www.supremecourt.mn/mn/>

Монгол Улсын Дээд шүүх. (n.d.). *56 дугаар зүйл. Хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл*. Legaldata. <https://legaldata.mn/tailbar/view/76a09cbebcd4>

Монгол Улсын Их Хурал. (2002). *Иргэний хууль*. Legalinfo. <https://legalinfo.mn/>

Монгол Улсын Их Хурал. (2002). *Банк бус санхүүгийн үйл ажиллагааны тухай хууль*. Legalinfo. <https://legalinfo.mn/>

Монгол Улсын Их Хурал. (2021). *Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль*. Legalinfo. <https://legalinfo.mn/>

- Монгол улсын Иргэний хуулийн тайлбар, 560 дугаар тал. (2018 он). Э. П. Ё.Кают-Д, *Монгол улсын Иргэний хуулийн тайлбар/Шинжлэх ухааны тайлбар/* (хууд. 960). Улаанбаатар хот: Мэргэн Их Монгол ХХК. <https://legalinfo.mn/mn/detail/299>.
- Монгол Улсын Их Хурал. (2022). *Мөнгөн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хууль*. Legalinfo. <https://legalinfo.mn/>
- Монгол Улсын иргэний хуулийн тайлбар. (2010).
- Мэндсайхан, Т. (2021). *Гэрээний эрх зүй*.
- Оюунтунгалаг, Ж. (2020). *Иргэний эрх зүй I*.
- Оюунтунгалаг, Ж. (2022). *Гэрээний эрх зүй II*.
- Санхүүгийн зохицуулах хороо. (2025). *Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын санхүүгийн тайлангийн нэгтгэлийн танилцуулга*. <https://frc.mn>
- Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн. (n.d.). *Legaldata*. <https://legaldata.mn>
- Шүүхийн ерөнхий зөвлөл. (n.d.). *Шүүхийн шийдвэрийн мэдээллийн систем*. <https://shuukh.mn/>
- Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан. (n.d.). *Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан*. <https://shuukh.mn>

Гадаад хэлээрх:

- Bundeskanzleramt Österreich. (n.d.). *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, § 879. Rechtsinformationssystem des Bundes*. <https://www.ris.bka.gv.at/>
- Federal Ministry of Justice. (n.d.). *German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB), Section 138. Gesetze im Internet*. https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/
- Levitin, A. J. (n.d.). *The new usury: The ability-to-repay revolution in consumer finance*. George Washington Law Review. <https://www.gwlr.org/wp-content/uploads/2024/04/92-Geo.-Wash.-L.-Rev.-425.pdf>
- OECD. (2022). *G20/OECD high-level principles on financial consumer protection 2022*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/48cc3df0-en>
- Rawls, J. (2025). *John Rawls*. In *Stanford Encyclopedia of Philosophy*. <https://plato.stanford.edu/entries/rawls/>
- Swiss Confederation. (n.d.). *Federal Act on the Amendment of the Swiss Civil Code (Part Five: The Code of Obligations), Arts. 20–21*. Fedlex. <https://www.fedlex.admin.ch/>
- Walsh, K. P. (2018). Transforming usury into finance: Financialization and the ethics of debt. *Finance and Society*. <https://www.cambridge.org/core/journals/finance-and-society/article/transforming-usury-into-finance-financialization-and-the-ethics-of-debt/04746791B1CA56A61C85146A63C01AE5>

- World Bank. (2014). *Global survey on consumer protection and financial literacy: Oversight frameworks and practices in 114 economies*. World Bank. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/775401468171251449/pdf/887730WP0v20P10port0CPFL0Box385258B.pdf>
- World bank. (2017). *Good Practices for financial consumer protection*. World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/f31ec777-73af-55f5-bc06-4a9a8732843e>

ХАВСРАЛТ:

Хавсралт 1. Асуулгын судалгааны чөлөөт хариултын нэгтгэл

№	Хариулт
1	Өмнөх гэрээг дуусгавар болгож дараагийн шинэ зээлийн эрх үүсгэдэг байх
2	Сунгалтын гэрээ хийхэд зээлийг эхнээс нь дахин төлөх шаардлагатай гэж заасан байсан. Тэрийг болиулах.
3	Зээлийн дүнгээс тодорхой хэмжээд төлж сунгах
4	Хүүг бууруулж хугацааг сунгах, сунгалтын гэрээг тусгай журмаар зохицуулах
5	Тусад нь зээлийн гэрээний сунгалтанд зориулсан санамж зэрэг мэдээллийг нийтэд медиа хэлбэрээр түгээх
6	Шүүхийн практикийг илүү тодорхой болгох

Хавсралт 2. Асуулгын судалгаа

Таньд энэ өдрийн мэнд дэвшүүлье

Зорилго: Зээлийн сунгалтын гэрээний хэт өндөр хүү тогтоосон хэлцлийн өнөөгийн нөхцөл байдлыг оролцогч талуудын байр сууринд тулгуурлан тодорхойлоход оршино. Судалгаанд “хэт өндөр хүү” гэх ойлголтыг зөвхөн нэрлэсэн хүүгээр бус, харин зээлдэгчид үүсэж буй нийт төлбөрийн ачааллыг хүрээнд авч үзсэн. Манай судалгаанд хамрагдаж байгаа таньд гүнээ талархал илэрхийлье!

Судалгаанд оролцогчдын анхааралд:

- Зөв буруу хариулт гэж үгүй
- Бусдын санаа бодолд хүндэтгэлтэй хандана
- Оролцогч хүсвэл хувь хүний нууцыг хадгална.

I. Ерөнхий мэдээлэл

1. Таны нас:

☐ 18–25

☐ 26–34

☐ 35–44

☐ 45–54

☐ 55 ба түүнээс дээш

2. Хүйс

☐ Эрэгтэй

☐ Эмэгтэй

3. Таны боловсрол

☐ Бүрэн дунд

- ☐ Дээд
- ☐ Магистр болон түүнээс дээш

4. Таны сарын орлого

- ☐ 500,000 төгрөгөөс доош
- ☐ 500,001–1,000,000 төгрөг
- ☐ 1,000,001–2,000,000 төгрөг
- ☐ 2,000,001–3,000,000 төгрөг
- ☐ 3,000,001 төгрөгөөс дээш

5. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ байгуулж байсан уу?

- ☐ Тийм
- ☐ Үгүй

II. Сунгалтын гэрээний нөхцөл байдал

6. Та зээлийн хугацаа сунгах гэрээ, нэмэлт гэрээ байгуулж байсан бол хэдэн удаа байгуулж байсан бэ?

- ☐ 1 удаа
- ☐ 2 удаа
- ☐ 3 удаа
- ☐ 4 ба түүнээс дээш

7. Хугацаа сунгах шаардлага ямар нөхцөлд үүссэн бэ?

- ☐ Орлого хүрэлцэхгүй болсон
- ☐ Ажлаа алдсан
- ☐ Өвчин, эмчилгээний зардал гарсан
- ☐ Гэр бүлийн яаралтай хэрэгцээ гарсан
- ☐ Бизнесийн орлого тасалдсан
- ☐ Өмнөх өрөө төлөх боломжгүй болсон
- ☐ Бусад

8. Сунгалтын гэрээ байгуулах үед танд өөр бодит сонголт байсан уу?

- ☐ Тийм, хангалттай байсан
- ☐ Зарим хэмжээнд байсан
- ☐ Бараг байгаагүй
- ☐ Огт байгаагүй

9. Та сунгалтын гэрээнд гарын үсэг зурахдаа нийт төлбөр, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хэрхэн өсөхийг бүрэн ойлгож байсан уу?

- ☐ Бүрэн ойлгож байсан
- ☐ Ерөнхийд нь ойлгож байсан
- ☐ Бага зэрэг ойлгож байсан
- ☐ Огт ойлгоогүй
- ☐ Надад тайлбар өгөөгүй

10. Сунгалтын дараа таны төлөх нийт өр, хүүгийн хэмжээ хэрхэн өөрчлөгдсөн бэ?

- ☐ Маш их өссөн

☐ Өссөн

☐ Бага зэрэг өссөн

☐ Өөрчлөгдөөгүй мэт санагдсан

11. Сунгалтын гэрээ хийхэд дарамт, яаралтай хэрэгцээ, барьцаагаа алдах айдас зэрэг нөхцөл нөлөөлсөн үү?

☐ Яаралтай мөнгөний хэрэгцээ

☐ Барьцаагаа алдах айдас

☐ Шүүх, албадлагын арга хэмжээ авахаас айсан

☐ Гэр бүлийн дарамт

☐ Байгууллагын ажилтны шахалт

☐ Өөр сонголтгүй байсан

☐ Нөлөөлөөгүй

☐ Бусад

12. Таны бодлоор тухайн үед хийсэн таны зөвшөөрөл, хүсэлт үнэхээр сайн дурын байсан уу?

☐ Тийм, бүрэн сайн дурын байсан

☐ Ихэнхдээ сайн дурын байсан

☐ Эргэлзээтэй

☐ Үгүй, нөхцөл байдалд тулгагдсан

☐ Огт сайн дурын биш байсан

13. Тухайн үед банк бус санхүүгийн байгууллага нь таны төлөх нийт дүнг ойлгомжтой тайлбарлаж өгсөн гэж боддог уу?

☐ Тийм, маш ойлгомжтой тайлбарласан

☐ Ерөнхийд нь тайлбарласан

☐ Дутуу тайлбарласан

☐ Огт тайлбарлаагүй

☐ Санахгүй байна

14. Та сунгалтын гэрээ байгуулах үед өөрийгөө дарамтад орсон гэж мэдэрч байсан уу? (1–5 оноо: 1=огт үгүй, 5=Маш их)

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

15. Таны бодлоор ийм төрлийн зээлийн сунгалтын гэрээнд хууль, шүүх зээлдэгчийг хамгаалахын тулд юу өөрчлөх ёстой вэ?

☐ Хүүгийн дээд хязгаар тогтоох

☐ Сунгалтын гэрээг тусгай журмаар зохицуулах

☐ Нийт төлөх дүнг заавал ойлгомжтой тайлбарлуулдаг болгох

- ☐ Хэт өндөр хүүтэй гэрээг хүчингүйд тооцох
- ☐ Шүүхийн практикийг илүү тодорхой болгох
- ☐ Бусад

16. Хэрэв тухайн нөхцөл байдлыг буцаах сонголт хийх боломж байсан бол та сунгалтын гэрээг дахин байгуулах байсан уу?

- ☐ Тийм
- ☐ Үгүй

17. Сунгалтын гэрээний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар өөрийн саналаа бичнэ үү.

ТАЛАРХАЛ ИЛЭРХИЙЛЭХ

Хавсралт 3 Судалгааны ярилцлагын удирдамж



САНХҮҮ ЭДИЙН ЗАСГИЙН ИХ СУРГУУЛЬ

<u>Хугацааг сунгах байдлаар</u> <u>хэт өндөр хүү тогтоосон</u> <u>зээлийн гэрээний эрх зүйн</u> <u>зохицуулалт, гэрээний эрх</u> <u>чөлөөний зарчим</u>	<u>Чанарын судалгааны ярилцлагын удирдамж</u>
Энэхүү удирдамж нт судлаачид зориулагдсан бөгөөд ярилцлагын явцад зорилтод бүлэгт тохирсон үг хэллэг хэрэглэж болно. Ярилцлагын дарааллыг судлаач өөрөө тодорхойлж болно.	
УДИРДАМЖИЙН БҮТЭЦ ХЭСЭГ 1: Танилцуулга (1 мин) ХЭСЭГ 2: Судалгааны сэдвийн ерөнхий мэдээлэл өгөх (2 мин) ХЭСЭГ 3: Асуулт асуух (10 мин) ХЭСЭГ 4: Чөлөөт асуулт, хариулт (5 мин)	

ХЭСЭГ 1: Танилцуулга**1 минут**

ЗОРИЛГО: Энэхүү судалгааны зорилго нь зээлийн сунгалтын гэрээний хэт өндөр хүү тогтоосон хэлцлийн өнөөгийн нөхцөл байдлыг оролцогч талуудын байр сууринд тулгуурлан тодорхойлоход оршино. Судалгаанд “хэт өндөр хүү” гэх ойлголтыг зөвхөн нэрлэсэн хүүгээр бус, харин зээлдүүлэгчид үүсэж буй нийт төлбөрийн ачааллын хүрээнд авч үзсэн.

Энэхүү хувилбар нь хэрэг маргаанд оролцсон практик туршлага, нотлох баримтын бэрхшээл, шүүхийн үнэлгээний талаар өмгөөлөгчийн байр суурийг тодруулах зорилготой.

- **СУДЛААЧ ӨӨРИЙГӨӨ БОЛОН СУРГУУЛИА ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛАХ**
- **СУДАЛГААГ ТАНИЛЦУУЛАХ**
- **СУДАЛГААНД ОРОЛЦОГЧДОД АНХААРУУЛАХ**
 - Зөв/буруу хариулт гэж үгүй
 - Бусдын санаа бодолд хүндэтгэлтэй хандана
 - Оролцогч хүсвэл хувь хүний нууцыг хадгална
 - Протокол хөтөлж, дуу хураагуур ашиглахыг зөвшөөрч байна уу?

ХЭСЭГ 2: Зээлийн сунгалтын гэрээний өнөөгийн нөхцөл байдал**2 минут**

ЗОРИЛГО: Судалгаанд оролцогчдод судалгааны сэдэв, зорилго, ач холбогдлыг товч, ойлгомжтой, танилцуулах, тэдэнд ярилцлагын талаар ойлголт өгч, орчныг бүрдүүлэх

- **СУДАЛГААНЫ АГУУЛГЫГ ТАНИЛЦУУЛАХ**
 - Судлаач нь судалгаанд оролцогчдод сэдвийн талаар ерөнхий ойлголт өгнө

ХЭСЭГ 3: Асуулт, хариулт (Өмгөөлөгч)**10 минут**

ЗОРИЛГО: Тулгамдаж буй асуудлуудыг тодорхойлох

Асуулт 1: Таны өмгөөллийн болон шүүхийн практикт зээлийн гэрээний хугацаа сунгалттай холбоотой маргаан хэр түгээмэл гардаг вэ? Тус маргааны өнөөгийн нөхцөл байдлыг та хэрхэн тодорхойлох вэ?

Асуулт 2: Практикт хугацаа сунгах гэрээ нь талуудын бодит харилцан тохиролцоо гэж харагддаг уу, эсвэл өмнөх зээлийн төлбөр, хүүгийн төлбөрийн нэмэгдүүлэх замаар зээлдэгчийн нийт төлбөрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг хэлцэл байх тохиолдол ажиглагддаг уу?

Асуулт 3: Таны бодлоор “хэт өндөр хүүгийн дарамт”-ыг үнэлэхдээ зөвхөн сарын хүүгийн хувь хэмжээг харах уу, эсвэл үндсэн зээлтэй харьцуулсан нийт төлбөр, сунгалтын давтамж, нэмэгдүүлсэн хүү, зээлдэгчийн эдийн засгийн нөхцөлийг хамтатган үнэлэх нь зүйтэй юу?

Асуулт 4: Практикт зээлдэгчид зээлийн хугацаа сунгах гэрээ байгуулахдаа ихэвчлэн ямар шалтгаантай байдаг вэ? Тухайлбал, төлбөрийн чадваргүй болох, барьцаа хөрөнгөө

алдах эрсдэл, шүүхийн маргаанаас зайлсхийх, эсвэл зээлдүүлэгчийн шаардлага нөлөөлөх тохиолдол байдаг уу?

Асуулт 5: Хэрэв зээлдүүлэгч тал зээлийн хуваарь зөрчигдсөн даруйд хуульд заасан төлүүлэх арга хэмжээ авсан бол олон удаагийн сунгалтаар нийт төлбөр хэт өсөхөөс сэргийлэх боломжтой гэж үзэх үү?

Асуулт 6: Дээрх дурьдсан асуудлуудыг шийдвэрлэх шийдлийг юу гэж харж байна?

Асуулт 7: Зээлдэгч зээлийн гэрээний сунгалтанд гарын үсэг зурах үедээ бодитоор өөр сонголтгүй байсан гэж тайлбарлах тохиолдол хэр түгээмэл байдаг вэ?

Асуулт 8: Таны бодлоор ийм төрлийн маргаанд зээлдэгчийн эрх ашгийг бодитой хамгаалахын тулд юу өөрчлөх ёстой вэ?

ХЭСЭГ 3: Асуулт, хариулт (ББСБ)	7 минут
ЗОРИЛГО: Өнөөгийн нөхцөл байдлыг ББСБ-ын талаас харах	

Асуулт 1. Танай байгууллага зээлийн хугацаа сунгах гэрээг ямар нөхцөлд хийдэг вэ?

Асуулт 2. Сунгалт хийхдээ зээлдэгчээс ямар баримт, хүсэлт авдаг вэ?

Асуулт 3. Танай байгууллага сунгалтын тоо, нөхцөл, нийт төлбөрийн өсөлт зэрэгт хязгаар тогтоодог уу?

Асуулт 4. Банк бус санхүүгийн байгууллагуудын хувьд удаа дараа сунгалтын гэрээ хийх нь зээлдэгчийн өрийн дарамтанд оруулж байна гэж үзэж болох уу? Хэдий зээлдэгч өөрийн хүсэл зоригийн үндсэн дээр сунгалтын гэрээ байгуулж байгаа ч хэт өрийн дарамтад оруулж байгаа хэрэгсэл мөн үү?

Асуулт 5. Таны бодлоор хугацааг олон удаа сунгах нь зээлдэгчид тусалдаг уу, эсвэл өрийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг үү?

Асуулт 6. Хугацаа сунгах гэрээг илүү шударга, ил тод болгохын тулд юуг сайжруулах шаардлагатай вэ?

ХЭСЭГ 3: Асуулт, хариулт (Зээлдэгч)	10 минут
ЗОРИЛГО: Зээлийн гэрээний хугацаа сунгалттай холбоотой асуулгын судалгааны үр дүнг ярилцлагын аргаар баталгаажуулах зорилготой.	

Асуулт 1. Та ямар төрлийн зээл авсан бэ?

Асуулт 2. Та тухайн зээлийн хугацааг хэдэн удаа сунгасан бэ?

Асуулт 3. Та зээлийн хугацааг сунгах шийдвэрийг өөрийн хүсэл зоригоор гаргасан гэж үзэж байна уу, эсвэл тухайн үед санхүүгийн хүндрэл, барьцаа хөрөнгөө алдах эрсдэл, нэмэгдүүлсэн хүү, шүүхийн маргаан зэрэг нөхцөл байдлаас шалтгаалан сунгахаас өөр аргагүй болсон гэж үзэж байна уу?

Асуулт 4. Хугацаа сунгах гэрээнд гарын үсэг зурах үед танд “сунгахгүй байх” бодит боломж байсан уу? Хэрэв байсан бол ямар боломж байсан бэ, хэрэв байгаагүй бол ямар нөхцөл байдал үүнд нөлөөлсөн бэ?

Асуулт 5. Хугацаа сунгах гэрээ байгуулах үед танд нийт хэдэн төгрөг төлөх, хүү хэрхэн нэмэгдэх, нэмэлт шимтгэл, торгууль гарах талаар ойлгомжтой тайлбарласан уу?

Асуулт 6. Та сунгалтын гэрээний нөхцөлийг бүрэн ойлгож гарын үсэг зурсан гэж үзэж байна уу?

Асуулт 7. Хугацаа сунгалтын дараа таны нийт төлөх төлбөр анх авсан үндсэн зээлийн дүнтэй харьцуулахад мэдэгдэхүйц өссөн үү? Хэрэв өссөн бол уг өсөлт таны хувьд эдийн засгийн дарамт болсон гэж үзэж байна уу?

Асуулт 8. Хугацаа сунгалт таны санхүүгийн нөхцөл байдлыг түр хугацаанд хөнгөвчилсөн үү, эсвэл нийт өрийн дарамтыг улам нэмэгдүүлсэн үү?

Асуулт 9. Сунгалтын гэрээний нөхцөлийг хэлэлцэх боломж байсан уу?

ХЭСЭГ 4: Чөлөөт асуулт, хариулт

5 минут

- Ярилцлагын явцад нэмж асуух шаардлагатай гэж үзсэн асуултыг асууна.
- Асуултын агуулгад тусгагдаагүй, судалгаанд оролцогчоос нэмж хэлэхийг хүссэн санал.

ТАЛАРХАЛ ИЛЭРХИЙЛЭХ

Хавсралт 4 Зээлийн гэрээг сунгах гэрээ

ЗЭЭЛИЙН ГЭРЭЭГ СУНГАХ ГЭРЭЭ

2025 оны 12-р сарын 24

“Ворлд голд” ББСБ ХХК

Талууд бид харилцан сайн дурын тэгш эрхийн үндсэн дээр, бусдын дарамт шахалтгүйгээр урьд байгуулсан гэрээгээ сунгахаар тохиролцлоо:

Монгол Улсын Иргэний хуулийн холбогдох заалтууд, Банкны тухай 9-р зүйл, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, банкны зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 4-р бүлгийг үндэслэн:-

Нэг талаас “WORLD GOLD” ББСБ ХХК нөгөө талаас УБ БЗД 1-р хороо, 2 хороолол Голден вилл тоот хаягт оршин суугч /...../ регистрийн дугаартай овогтой нарын харилцан тохиролцож байгуулсан 2015 оны 03 сарын 23-ны өдрийн үндсэн зээлийн гэрээний 15 000 000 /арван таван сая/ төгрөгний гэрээний сунгалтын хугацаа 2025 оны 12 сарын 30 ны өдөр дуусах тул гэрээний сунгалтын хэсэг болох 4.3-т заасны дагуу 2026 оны 12 сарын 30-ны өдөр хүртэл 12 сарын хугацаагаар дахин сунгахаар тохиролцлоо.

1. Гэрээний сунгалт нь үндсэн гэрээний салшгүй нэг хэсэг бөгөөд үндсэн гэрээний нэгэн адил хүчинтэй.

2. Энэ хэлцэл нь эргэлт буцалтгүй болно.

Талуудын бичиг баримт эх хувиараа, нууцлал бүрэн.

Талууд эрх зүйн бүрэн чадамжтай.

Гэрээг би бичиж, уншин сонсголоо.

Энэхүү хэлцэлд үндсэн гэрээг хавсаргав.

А тал:

Ерөнхий захирал -

Утас:

Б тал:

..... овогтой

/...../

Утас: